

COORD DE OBRAS PROJETOS DE ENG E ARQUITETURA

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

Número do processo: 02070.006230/2026-21

2. Descrição da necessidade

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar, de forma fundamentada, a necessidade de contratação de empresa(s) especializada(s) para a prestação de serviços contínuos comuns de engenharia, sob demanda, destinados à manutenção preventiva e corretiva de sistemas prediais essenciais instalados na Sede do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio.

2.2. A infraestrutura predial compreende sistemas de climatização, transporte vertical, geração de energia elétrica e equipamentos de combate a incêndio, e coleta de resíduos sólidos cuja operação contínua é essencial para a segurança e funcionamento institucional.

2.3. Atualmente não há contrato vigente para manutenção desses sistemas, o que gera riscos operacionais e de segurança. Levantamentos técnicos identificaram inconformidades como falhas em sistemas de incêndio e ausência de manutenção sistemática.

2.4. Diante disso, a contratação visa implementar modelo estruturado de manutenção predial baseado em planejamento, padronização técnica e mitigação de riscos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação-Geral de Gestão Administrativa - CGADM	Paulo Roberto de Araújo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A contratação deverá abranger a prestação de serviços contínuos comuns de engenharia, sob demanda, destinados à execução de manutenção preventiva, preditiva e corretiva dos sistemas prediais da Sede do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, com fornecimento de peças, materiais, ferramentas, insumos e mão de obra especializada necessários à adequada operação, conservação e recuperação dos ativos.

4.2. Os serviços deverão ser executados em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), às Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, às regulamentações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal e demais legislações pertinentes, garantindo padrões adequados de qualidade, segurança e desempenho.

4.3. A(s) contratada(s) deverá(ão) adotar abordagem estruturada de manutenção, contemplando, no mínimo, a execução de rotinas preventivas periódicas, intervenções corretivas sempre que identificadas falhas ou degradação dos sistemas, bem como, quando aplicável, práticas de manutenção preditiva baseadas em monitoramento de desempenho e condições operacionais.

4.4. Deverá ser elaborado, no início da execução contratual, Plano de Manutenção abrangente, contemplando todos os sistemas objeto da contratação, contendo a definição das rotinas de manutenção, periodicidade das intervenções, procedimentos técnicos, parâmetros de verificação e critérios de aceitação, o qual deverá ser submetido à aprovação da Administração e atualizado sempre que necessário.

4.5. A(s) contratada(s) deverá(ão) manter sistema de registro e rastreabilidade das atividades executadas, incluindo histórico de manutenção, relatórios técnicos circunstanciados e controle de substituição de peças e componentes, de modo a subsidiar a fiscalização e a gestão dos ativos.

4.6. Os materiais e insumos empregados deverão ser novos, de qualidade comprovada, compatíveis com os equipamentos existentes e adequados às especificações técnicas aplicáveis, devendo, sempre que possível, observar os referenciais da Tabela SINAPI, admitindo-se, para itens não contemplados, a utilização de preços de mercado devidamente justificados.

4.7. MANUTENÇÃO DE SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO

4.7.1. Compreende a execução de serviços de manutenção preventiva, corretiva e preditiva em sistemas de climatização, incluindo equipamentos e componentes associados.

4.7.2. As atividades deverão contemplar, no mínimo, limpeza e higienização dos equipamentos, verificação de desempenho térmico, inspeção de componentes mecânicos e elétricos, identificação e correção de vazamentos de fluido refrigerante, substituição de peças e componentes, bem como demais intervenções necessárias à manutenção da eficiência e confiabilidade dos sistemas.

4.7.3. Em razão da natureza técnica das atividades envolvidas, será obrigatória a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART por profissional legalmente habilitado.

4.8. MANUTENÇÃO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL (ELEVADORES)

4.8.1. Compreende a execução de serviços de manutenção preventiva, corretiva e emergencial em sistemas de transporte vertical, abrangendo todos os componentes mecânicos, elétricos e de segurança.

4.8.2. As atividades deverão incluir inspeção e ajuste de componentes, testes de funcionamento, manutenção de sistemas de acionamento e controle, verificação de dispositivos de segurança e atendimento a ocorrências emergenciais, garantindo a integridade dos usuários e a confiabilidade operacional dos equipamentos.

4.8.3. Considerando a criticidade do sistema e o risco associado à sua operação, será obrigatória a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

4.9. MANUTENÇÃO DE GRUPOS GERADORES DE ENERGIA

4.9.1. Compreende a execução de serviços de manutenção preventiva, corretiva e preditiva em grupos geradores e seus sistemas auxiliares.

4.9.2. As atividades deverão abranger inspeção geral dos componentes eletromecânicos, realização de testes operacionais, verificação de desempenho, substituição de consumíveis, manutenção de sistemas de alimentação, arrefecimento e controle, bem como demais intervenções necessárias à garantia de funcionamento contínuo e seguro.

4.9.3. Em razão da complexidade técnica dos equipamentos, será obrigatória a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

4.10. MANUTENÇÃO DE SISTEMAS DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

4.10.1. Compreende a execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva em sistemas e equipamentos de proteção e combate a incêndio, incluindo extintores, hidrantes, mangueiras, conexões, válvulas e sistemas associados, em conformidade com as normas técnicas e regulamentações vigentes.

4.10.2. As atividades deverão abranger inspeção, manutenção e recarga de extintores, verificação e manutenção de hidrantes, mangueiras e conexões, testes de funcionamento dos sistemas, inspeção de sinalização de emergência e substituição de componentes, conforme necessário.

4.10.3. A exigência de responsabilidade técnica deverá observar a natureza das intervenções:

4.10.3.1. será obrigatória a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART para serviços que envolvam sistemas hidráulicos, intervenções estruturais ou adequações técnicas;

4.10.3.2. para atividades de menor complexidade, como inspeção, manutenção e recarga de extintores, a contratada deverá apresentar certificação válida e documentação técnica emitida por empresa ou profissional habilitado, conforme normas específicas aplicáveis.

4.11. MANUTENÇÃO DE SISTEMAS DE BOMBEAMENTO HIDRÁULICO

4.11.1. Compreende a execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva em sistemas de bombeamento, incluindo bombas hidráulicas, motores, painéis de comando, tubulações e dispositivos de controle.

4.11.2. As atividades deverão incluir inspeção de funcionamento, verificação de vazão e pressão, análise de desempenho dos motores, inspeção de vedação, lubrificação de componentes, limpeza de sistemas e substituição de peças desgastadas, garantindo a eficiência operacional e a continuidade do abastecimento ou drenagem conforme a finalidade do sistema.

4.11.3. A exigência de responsabilidade técnica deverá observar a complexidade das intervenções, sendo obrigatória a ART para serviços que envolvam alterações estruturais, hidráulicas relevantes ou intervenções eletromecânicas de maior porte.

4.12. MANUTENÇÃO DE TRANSFORMADOR DE ENERGIA

4.12.1. Compreende a execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva em transformadores de energia elétrica e seus sistemas associados.

4.12.2. As atividades deverão incluir inspeção de componentes, verificação de isolamentos, análise de aquecimento, testes elétricos, manutenção de sistemas de proteção, limpeza técnica e monitoramento de desempenho, garantindo a segurança operacional e a continuidade do fornecimento de energia.

4.12.3. Em razão da complexidade e dos riscos envolvidos, será obrigatória a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

4.13. COLETA SELETIVA E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

4.13.1. A execução dos serviços objeto da contratação deverá observar, de forma rigorosa, os princípios e diretrizes estabelecidos na legislação ambiental vigente, em especial a Lei nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, cabendo à(s) contratada(s) adotar práticas adequadas de gestão, segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos gerados.

4.13.2. A(s) contratada(s) deverá(ão) promover a destinação ambientalmente adequada dos resíduos, priorizando, sempre que possível, a reutilização, reciclagem e demais formas de tratamento que reduzam a disposição final em aterros, sendo expressamente vedado o descarte irregular em vias públicas, redes de drenagem, corpos hídricos ou quaisquer locais não licenciados. Para os resíduos classificados como perigosos, nos termos da legislação aplicável, deverão ser adotados procedimentos específicos de manuseio, armazenamento temporário e transporte, assegurando sua destinação por meio de empresas devidamente licenciadas pelos órgãos ambientais competentes, com a devida comprovação documental.

4.13.3. A(s) contratada(s) deverá(ão) assegurar a rastreabilidade do gerenciamento dos resíduos, mediante apresentação de documentação idônea, como manifestos de transporte de resíduos, certificados de destinação final ou documentos equivalentes, emitidos por empresas legalmente habilitadas, bem como observar, quando

aplicável, os mecanismos de logística reversa previstos na legislação vigente, adotando as providências necessárias junto aos agentes responsáveis. A execução dos serviços deverá, ainda, privilegiar práticas que minimizem a geração de resíduos, o desperdício de materiais e o consumo de recursos naturais, contribuindo para a sustentabilidade da contratação, ficando o descumprimento dessas obrigações sujeito à aplicação das sanções contratuais cabíveis, sem prejuízo das responsabilidades administrativas, civis e penais.

4.14. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

4.14.1. A(s) contratada(s) deverá(ão) assegurar a adequada responsabilidade técnica pela execução dos serviços, observando a natureza específica de cada atividade.

4.14.2. A exigência de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou de documentação técnica equivalente deverá ser definida conforme o enquadramento legal e o grau de complexidade do serviço executado, garantindo-se a segurança técnica das intervenções sem imposição de exigências desproporcionais ou restritivas à competitividade.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O levantamento foi realizado conforme a Lei 14.133/2021 e IN SEGES nº 65/2021, com base em contratações similares e Painel de Preços, conforme pode ser verificado no ANEXO do presente estudo.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa(s) especializada(s) para a prestação de serviços contínuos comuns de engenharia, sob demanda, destinados à execução integrada de manutenção preventiva, preditiva e corretiva dos sistemas prediais da Sede do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, incluindo os sistemas de climatização, transporte vertical (elevadores), grupos geradores de energia e sistemas de proteção e combate a incêndio, sistemas de bombeamento hidráulico, transformador de energia e coleta seletiva e destinação de resíduos sólidos.

6.2. A solução adotada fundamenta-se na necessidade de garantir a operacionalidade contínua, a segurança das instalações e a preservação do patrimônio público, mediante a implementação de um modelo estruturado de gestão de manutenção predial, baseado em planejamento técnico, padronização de procedimentos, rastreabilidade das intervenções e controle sistemático das atividades executadas.

6.3. Nesse íterim, a contratação será estruturada sob o regime de execução por demanda, com adoção de preços unitários, mediante acionamento por ordens de serviço, de modo a conferir maior flexibilidade operacional à Administração, permitindo a execução dos serviços conforme a real necessidade dos sistemas, evitando a alocação de recursos ociosos e promovendo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

6.4. A solução contempla não apenas a execução dos serviços de manutenção, mas também a responsabilidade integral da contratada pelo fornecimento de peças, materiais, ferramentas e insumos necessários à execução das atividades, assegurando maior celeridade nas intervenções, redução de interfaces operacionais e mitigação de riscos decorrentes da fragmentação contratual.

6.5. Adicionalmente, a contratada deverá elaborar e implementar Plano de Manutenção abrangente, contemplando todos os sistemas objeto da contratação, com definição de rotinas, periodicidades, procedimentos técnicos e critérios de verificação, o que permitirá à Administração dispor de instrumento estruturado para acompanhamento da execução contratual e gestão dos ativos prediais.

6.6. A solução também incorpora mecanismos de controle e governança, por meio da exigência de registros sistemáticos das intervenções realizadas, emissão de relatórios técnicos, controle de substituição de componentes e, quando aplicável, formalização da responsabilidade técnica por meio de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou documentação equivalente, conforme a natureza dos serviços executados.

6.7. No que se refere aos insumos e materiais, adota-se como diretriz a utilização preferencial de referenciais oficiais de custos, como a Tabela SINAPI, contribuindo para maior transparência, controle dos gastos e aderência aos preços praticados no mercado, admitindo-se, para itens não contemplados, a utilização de pesquisa de preços devidamente justificada.

6.8. A solução proposta contempla, ainda, a adoção de práticas alinhadas às diretrizes de sustentabilidade ambiental, especialmente no que se refere à gestão e destinação adequada dos resíduos gerados durante a execução dos serviços, em conformidade com a legislação vigente e com as orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

6.9. Ressalta-se que a solução proposta, embora reunida em um único procedimento licitatório, será estruturada em itens tecnicamente distintos, considerando a especialização necessária à execução de cada serviço e visando à ampliação da competitividade e à eficiência da gestão administrativa.

6.10. Por fim, destaca-se que a solução proposta se mostra adequada, suficiente e necessária para o atendimento da demanda institucional, estando alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, padronização e governança das contratações públicas, conforme preconizado na legislação vigente.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A estimativa das quantidades necessárias para a contratação foi elaborada com base em levantamento técnico preliminar dos sistemas prediais existentes na Sede do ICMBio, considerando-se o inventário de equipamentos, a criticidade operacional dos sistemas, o regime de utilização das instalações e as necessidades recorrentes de manutenção ao longo do ciclo contratual.

7.2. Para fins de dimensionamento, foram considerados, de forma integrada, os seguintes elementos técnicos:

- a) quantidade e tipologia dos equipamentos instalados;
- b) complexidade e criticidade dos sistemas;
- c) exigências normativas aplicáveis;
- d) recomendações dos fabricantes;
- e) histórico administrativo e parâmetros de contratações similares;
- f) necessidade de substituição de peças e insumos;
- g) variabilidade inerente às intervenções corretivas.

7.3. A estimativa contempla não apenas a execução dos serviços de manutenção propriamente ditos, mas também o fornecimento de materiais, peças e insumos necessários à adequada operação dos sistemas.

7.3.1. Ressalta-se que, em razão da natureza dos serviços de manutenção predial, os quantitativos possuem caráter meramente estimativo, não constituindo obrigação de consumo mínimo por parte da Administração, estando diretamente associados ao modelo de contratação sob demanda, mediante preços unitários e execução condicionada à emissão de ordens de serviço.

7.4. A memória de cálculo das quantidades foi estruturada com base em parâmetros técnicos usuais de engenharia de manutenção, aplicados aos sistemas existentes, conforme descrito a seguir:

7.4.1. Sistemas de climatização

7.4.1.1. A estimativa considerou o quantitativo de equipamentos instalados e a necessidade de manutenção periódica para garantia de desempenho, eficiência energética e qualidade do ar interior, adotando-se, como referência, a execução de manutenções preventivas em periodicidade mensal ou bimestral, conforme o tipo de equipamento e intensidade de uso, a estimativa anual de intervenções corretivas com base em taxas médias de falhas observadas em sistemas similares e a previsão de substituição de componentes de desgaste recorrente, como filtros, capacitores, motores e fluidos refrigerantes.

7.4.2. Sistemas de transporte vertical (elevadores)

7.4.2.1. A estimativa foi baseada na obrigatoriedade de manutenção contínua dos equipamentos, considerando a realização de inspeções e rotinas preventivas em periodicidade mensal, a previsão de atendimentos corretivos e emergenciais ao longo do período contratual e a substituição eventual de componentes sujeitos a desgaste mecânico, elétrico e eletrônico.

7.4.3. Grupos geradores de energia

7.4.3.1. A estimativa considerou a função estratégica dos equipamentos como sistemas de backup energético, adotando-se a execução de testes operacionais periódicos, preferencialmente mensais, a substituição programada de consumíveis, como óleos lubrificantes, filtros e baterias, bem como a estimativa de intervenções corretivas com base na probabilidade de falhas em sistemas eletromecânicos similares.

7.4.4. Sistemas de proteção e combate a incêndio

7.4.4.1. A estimativa foi estruturada com base nas exigências normativas aplicáveis, considerando a realização de inspeções periódicas obrigatórias dos equipamentos, a recarga de extintores em intervalos regulamentares, os testes de funcionamento de hidrantes e sistemas associados e a substituição de componentes conforme sua vida útil e condições de uso.

7.4.5. Sistemas de bombeamento hidráulico

7.4.5.1. A estimativa considerou o quantitativo de conjuntos motobomba e sistemas associados, adotando-se a realização de inspeções periódicas, testes de funcionamento, verificação de vazão e pressão, análise de desempenho dos motores e a previsão de intervenções corretivas decorrentes de falhas eletromecânicas, além da substituição de componentes sujeitos a desgaste, como selos mecânicos, rolamentos e dispositivos de controle.

7.4.6. Transformador de energia

7.4.6.1. A estimativa foi baseada nas características operacionais dos transformadores instalados, considerando a necessidade de inspeções periódicas, realização de testes elétricos, verificação de conexões, análise de aquecimento e monitoramento de desempenho, além da previsão de intervenções corretivas e substituição de componentes associados aos sistemas de proteção e isolamento.

7.4.7. Coleta seletiva e destinação de resíduos sólidos

7.4.7.1. A estimativa considerou a necessidade de execução contínua de rotinas de coleta, segregação, acondicionamento e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados no âmbito das atividades de manutenção, abrangendo resíduos recicláveis, não recicláveis e resíduos classificados como perigosos. Para fins de dimensionamento, foram considerados a diversidade de resíduos decorrentes das intervenções nos diferentes sistemas prediais, a frequência estimada das atividades de manutenção e as exigências legais relativas à gestão de resíduos, incluindo rastreabilidade e comprovação de destinação final.

7.4.7.2. Foram contempladas, ainda, rotinas periódicas de coleta seletiva, disponibilização de recipientes adequados para segregação na fonte, acondicionamento seguro, transporte por empresa habilitada e destinação final ambientalmente adequada, incluindo, quando aplicável, reciclagem, reaproveitamento ou logística reversa, bem como a emissão da documentação comprobatória pertinente.

7.5. Considerando as informações acima elencadas, segue o quadro sinóptico:

SISTEMA	BASE DE DIMENSIONAMENTO	TIPO DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIO TÉCNICO ADOTADO	NATUREZA DA DEMANDA
		Preventiva,		Alta

Climatização	Quantidade de equipamentos e regime de uso contínuo	corretiva e preditiva	Periodicidade baseada em boas práticas, fabricantes e qualidade do ar	recorrência e variável
Elevadores	Número de equipamentos e criticidade operacional	Preventiva, corretiva e emergencial	Manutenção contínua obrigatória com inspeções periódicas	Contínua e crítica
Geradores	Quantidade de unidades e função de backup	Preventiva e corretiva	Testes periódicos e substituição de consumíveis	Periódica e eventual
Combate a incêndio	Quantidade de dispositivos e exigências normativas	Preventiva e corretiva	Inspeções e recargas obrigatórias	Regulada e periódica
Bombeamento Hidráulico	Quantidade de dispositivos e exigências normativas	Preventiva e corretiva	Inspeções regulares	Regulada e periódica
Transformadores	Quantidade de unidades e função de backup	Preventiva e corretiva	Testes periódicos e substituição de consumíveis	Regulada e periódica
Coleta Seletiva e Destinação de Resíduos Sólidos	Volume médio estimado de 15 toneladas/mês , considerando histórico de geração e diversidade de resíduos	Rotinas operacionais contínuas	Segregação na fonte, acondicionamento adequado, rastreabilidade e destinação final conforme legislação ambiental (Lei nº 12.305 /2010)	Contínua e variável

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 681.446,64

8.1. R\$ 681.446,60 (Seiscentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta seis reais e sessenta e quatro centavos)

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A definição acerca do parcelamento da solução decorreu de análise técnica aprofundada das características do objeto, considerando-se, de forma integrada, a natureza dos serviços pretendidos, as particularidades dos sistemas prediais abrangidos e a dinâmica de atuação do mercado fornecedor, em observância aos princípios da competitividade, economicidade, eficiência e planejamento que regem as contratações públicas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

9.2. No caso em exame, a contratação pretendida abrange serviços de manutenção predial incidentes sobre sistemas distintos e tecnicamente autônomos, quais sejam: climatização, transporte vertical (elevadores), grupos geradores de energia, sistemas de proteção e combate a incêndio, bombeamento hidráulico, transformadores e coleta/destinação de resíduos. Embora tais sistemas componham, em conjunto, a infraestrutura necessária ao funcionamento das instalações, verifica-se que não há homogeneidade técnica entre eles, tampouco interdependência operacional que justifique sua contratação sob regime unificado e indivisível. Ao contrário, cada um desses sistemas possui lógica própria de funcionamento, regime de operação específico, requisitos normativos particulares e metodologias de manutenção distintas, o que evidencia a natureza heterogênea do objeto sob o ponto de vista técnico.

9.3. Essa heterogeneidade se reflete, de maneira direta, nas exigências de qualificação técnica para execução dos serviços, que envolvem conhecimentos especializados em diferentes campos da engenharia e áreas correlatas, tais como mecânica, elétrica, eletromecânica e segurança contra incêndio. Ademais, determinados serviços exigem certificações específicas, capacitação técnica direcionada e, em alguns casos, vínculo com fabricantes ou atendimento a requisitos regulatórios próprios, o que reforça a segmentação técnica do objeto.

9.4. A análise das condições de mercado corrobora esse entendimento, na medida em que evidencia a existência de nichos bem definidos de atuação, com predominância de empresas especializadas em segmentos específicos, tais como manutenção de sistemas de climatização, manutenção de elevadores, assistência técnica a grupos geradores e serviços certificados para sistemas de combate a incêndio. Nesse contexto, a exigência de execução integral do objeto por um único contratado tenderia a restringir o universo de potenciais licitantes, ao demandar a conjugação de competências técnicas diversas, nem sempre concentradas em um mesmo agente econômico, o que poderia comprometer a competitividade do certame e, por consequência, a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

9.5. À luz dessas considerações, a opção pelo parcelamento da solução em itens tecnicamente distintos revela-se não apenas adequada, mas necessária, na medida em que permite a participação de empresas especializadas em cada segmento, ampliando o espectro de concorrência e favorecendo a seleção de propostas mais competitivas, tanto sob o aspecto econômico quanto qualitativo. Tal modelagem também contribui para a melhoria da execução contratual, uma vez que possibilita a contratação de prestadores com expertise específica, reduzindo a probabilidade de falhas decorrentes de execução por agentes sem domínio técnico adequado.

9.6. Cumpre salientar, no entanto, que o parcelamento adotado não implica fragmentação desordenada da solução, tampouco compromete a sua coerência operacional. Isso porque, embora os serviços sejam contratados de forma segmentada, sua gestão permanece centralizada no âmbito da Administração, que continuará responsável pelo planejamento, coordenação e fiscalização das atividades, assegurando a integração funcional dos sistemas e a continuidade dos serviços essenciais.

9.7. Ademais, não se identificou, no presente caso, ganho relevante de economia de escala que justificasse a adoção de contratação unificada. Ao contrário, a eventual centralização poderia implicar aumento de custos indiretos, decorrentes da necessidade de subcontratação ou da internalização de múltiplas competências por parte de um único fornecedor, o que, em última análise, poderia resultar em proposta menos vantajosa para a Administração.

9.8. Nesse ínterim, conclui-se que o parcelamento da solução, estruturado em itens correspondentes aos diferentes sistemas prediais, constitui medida tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e juridicamente alinhada às diretrizes normativas aplicáveis, promovendo, de forma equilibrada, a ampliação da competitividade, a especialização da execução contratual e a eficiência na gestão dos serviços.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não existem - no âmbito dos objetos pretensos, contratações correlatas e/ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação proposta está alinhada às diretrizes institucionais relacionadas à gestão e conservação da infraestrutura predial do ICMBio, refletindo uma necessidade permanente da Administração voltada à manutenção dos sistemas essenciais ao funcionamento da Sede.

11.2. A operacionalidade adequada dos sistemas de climatização, transporte vertical, geração de energia e proteção contra incêndio constitui condição indispensável para a continuidade das atividades institucionais, não apenas sob a perspectiva funcional, mas também no que se refere à segurança dos usuários e à preservação do patrimônio público. Nesse contexto, a manutenção desses sistemas não se configura como demanda eventual, mas como atividade contínua, intrinsecamente vinculada à rotina administrativa da unidade.

11.3. A solução delineada no presente estudo técnico preliminar insere-se em uma lógica de planejamento voltada à antecipação de necessidades e à mitigação de riscos operacionais, privilegiando a adoção de práticas de manutenção preventiva e preditiva em detrimento de abordagens meramente reativas. Essa diretriz contribui para a redução da ocorrência de falhas, para o aumento da vida útil dos equipamentos e para a melhoria das condições de operação dos sistemas prediais.

11.4. Sob o ponto de vista da gestão administrativa, o modelo de contratação sob demanda, estruturado com base em preços unitários e execução condicionada à emissão de ordens de serviço, permite maior aderência entre o planejamento e a execução, na medida em que viabiliza a realização dos serviços conforme a necessidade efetivamente verificada, evitando tanto a ociosidade de recursos quanto a insuficiência de atendimento. O formato também favorece o controle e o acompanhamento da execução contratual, possibilitando à Administração maior previsibilidade quanto ao comportamento dos gastos ao longo do tempo, sem comprometer a flexibilidade necessária à gestão de sistemas cuja demanda apresenta variação natural.

11.5. É mister destacar que a solução proposta dialoga com boas práticas de gestão de ativos, ao estruturar a manutenção predial de forma sistematizada, com definição de rotinas, registro das intervenções e acompanhamento do desempenho dos sistemas, contribuindo para uma atuação mais eficiente e orientada a resultados.

11.6. Neste diapasão, verifica-se que a contratação está alinhada ao planejamento administrativo e operacional da unidade, constituindo medida necessária para assegurar a continuidade dos serviços, a integridade dos ativos e a adequada gestão da infraestrutura predial.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação proposta tem por finalidade não apenas atender à necessidade imediata de manutenção dos sistemas prediais, mas também promover ganhos estruturais na gestão da infraestrutura da Sede do ICMBio, com reflexos diretos na continuidade das atividades institucionais, na segurança dos usuários e na eficiência administrativa. A adoção de um modelo estruturado de manutenção, baseado na execução sistemática de rotinas preventivas e preditivas, contribui para a redução significativa da incidência de falhas inesperadas nos sistemas de climatização, transporte vertical, geração de energia e proteção contra incêndio, mitigando a ocorrência de paralisações não programadas e a necessidade de intervenções emergenciais, que, em regra, apresentam maior custo e menor previsibilidade. Como consequência, espera-se maior estabilidade operacional dos sistemas, assegurando condições adequadas de funcionamento das instalações e favorecendo a continuidade das atividades desenvolvidas na unidade.

12.2. Sob a perspectiva da gestão de ativos, a execução regular das atividades de manutenção tende a ampliar a vida útil dos equipamentos e sistemas, reduzindo o desgaste prematuro dos componentes e permitindo a identificação antecipada de falhas, o que evita intervenções de maior complexidade e custos elevados. Esse cenário repercute diretamente na racionalização do uso dos recursos públicos, na medida em que promove maior controle sobre os custos de manutenção, melhora a previsibilidade dos gastos e reduz despesas decorrentes de ações corretivas emergenciais. O modelo de contratação sob demanda, estruturado com base em preços unitários, reforça essa lógica ao vincular a execução dos serviços às necessidades efetivamente verificadas, evitando tanto a ociosidade de recursos quanto a insuficiência de atendimento.

12.3. Ao mesmo tempo, a solução contribui para o aprimoramento da gestão contratual, ao exigir da contratada a adoção de práticas estruturadas, como a elaboração de plano de manutenção, o registro sistemático das intervenções e a emissão de relatórios técnicos, o que amplia a capacidade de fiscalização e subsidia a tomada de decisões pela Administração. Os ganhos também se manifestam no campo da segurança, especialmente no que se refere aos sistemas de transporte vertical e de combate a incêndio, cuja manutenção adequada é essencial para a proteção de pessoas e do patrimônio, assegurando conformidade com as normas técnicas e reduzindo riscos operacionais. Soma-se a isso a incorporação de práticas voltadas à adequada gestão e destinação dos resíduos gerados, o que contribui para o atendimento à legislação ambiental e para a adoção de condutas mais responsáveis no âmbito da Administração Pública. Dessa forma, a solução proposta fortalece a gestão da infraestrutura predial de maneira contínua e orientada a resultados, promovendo maior eficiência, confiabilidade e qualidade na prestação dos serviços públicos.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Para a adequada implementação da solução proposta, faz-se necessária a adoção de um conjunto articulado de providências administrativas e operacionais, voltadas tanto à regular instrução do processo de contratação quanto à efetiva execução contratual, de modo a assegurar o atendimento dos padrões de qualidade, segurança e eficiência esperados. Nesse sentido, destaca-se, inicialmente, a necessidade de consolidação e validação das informações técnicas relativas aos sistemas prediais abrangidos, mediante levantamento atualizado dos equipamentos, suas características, estado de conservação, localização e histórico de intervenções, providência essencial para o adequado dimensionamento dos serviços e para a consistência dos documentos que instruirão a contratação.

13.2. A partir desse diagnóstico, deverá ser promovida a adequada instrução do processo administrativo, com a elaboração e validação dos instrumentos técnicos que o compõem, em especial o Estudo Técnico Preliminar, o Termo

de Referência e a planilha de formação de preços, assegurando-se a coerência entre os elementos da solução, sobretudo no que se refere à definição dos itens, às estimativas de quantidades e aos critérios de medição e pagamento. Essa etapa deve ser conduzida de forma integrada, de modo a evitar inconsistências entre os documentos e a garantir a clareza das obrigações contratuais.

13.3. No âmbito da execução, impõe-se a estruturação de modelo de governança contratual que contemple a designação formal de equipe responsável pela gestão e fiscalização do contrato, composta por servidores com conhecimento compatível com a natureza dos serviços, os quais deverão atuar de forma coordenada no acompanhamento das atividades, na validação das ordens de serviço e na verificação do cumprimento das obrigações contratuais. Associado a isso, deverá ser estabelecido fluxo operacional claro para o acionamento da contratada, com definição dos procedimentos para abertura, acompanhamento e encerramento das ordens de serviço, assegurando rastreabilidade, controle e transparência na execução, inclusive com previsão de mecanismos de priorização de demandas em situações críticas.

13.4. Paralelamente, torna-se necessário instituir rotinas de acompanhamento sistemático da execução contratual, incluindo a análise periódica de relatórios técnicos, o monitoramento de indicadores de desempenho e a verificação da conformidade dos serviços executados com as especificações estabelecidas, de modo a permitir a identificação tempestiva de eventuais desvios e a adoção de medidas corretivas. Esse acompanhamento deverá estar alinhado à gestão orçamentária da contratação, assegurando o controle dos gastos em relação às estimativas previstas e a adequada utilização dos recursos, em consonância com o modelo sob demanda adotado.

13.5. A efetividade dessas medidas pressupõe, ainda, a atuação coordenada entre as unidades administrativas envolvidas, especialmente aquelas responsáveis pela gestão predial, pela execução orçamentária e pela fiscalização contratual, de modo a promover o alinhamento de procedimentos e a fluidez das decisões. No mesmo sentido, caberá à Administração acompanhar o cumprimento das obrigações relacionadas à observância das normas técnicas e à adequada destinação dos resíduos gerados, garantindo que a execução contratual se desenvolva em conformidade com a legislação vigente e com as diretrizes institucionais.

13.6. Dessa forma, as providências ora delineadas constituem conjunto integrado de ações indispensáveis à plena implementação da solução proposta, contribuindo para a mitigação de riscos, o fortalecimento da governança contratual e a obtenção dos resultados pretendidos com a contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A execução dos serviços de manutenção predial objeto da presente contratação, embora essencial à adequada operação da infraestrutura da unidade, apresenta potencial para geração de impactos ambientais, os quais, ainda que em sua maioria de baixa magnitude e caráter localizado, demandam adequada identificação, controle e mitigação, em consonância com os princípios da prevenção, da precaução e do desenvolvimento sustentável.

14.2. De modo geral, os impactos associados à execução contratual decorrem da geração de resíduos sólidos, do manuseio de substâncias potencialmente poluentes, do consumo de insumos e da possibilidade de emissões atmosféricas e contaminação ambiental, especialmente quando considerados os diferentes sistemas abrangidos pela contratação, cada qual com suas particularidades técnicas.

14.3. No âmbito dos sistemas de climatização, destaca-se o risco ambiental associado ao manuseio de fluidos refrigerantes, muitos dos quais possuem elevado potencial de impacto atmosférico, seja pela contribuição ao efeito estufa, seja pelo potencial de degradação da camada de ozônio, a depender do tipo de gás utilizado. Ademais, a substituição de componentes e a limpeza de equipamentos podem gerar resíduos contaminados por óleos, poeiras e substâncias químicas. Como medida mitigadora, deverá ser exigido que a contratada adote procedimentos adequados para recolhimento, armazenamento temporário e destinação final ambientalmente adequada dos fluidos refrigerantes e resíduos associados, vedando-se a liberação direta desses gases na atmosfera. Também deverão ser observadas boas práticas de manutenção que minimizem vazamentos e promovam maior eficiência energética dos sistemas.

14.4. No que se refere aos sistemas de transporte vertical, os impactos ambientais são, em regra, menos expressivos, porém não desprezíveis, estando relacionados principalmente à geração de resíduos decorrentes da substituição de peças mecânicas e elétricas, bem como ao uso de lubrificantes e graxas. Nesses casos, a mitigação deverá ocorrer

por meio da adequada segregação, acondicionamento e destinação desses materiais, especialmente daqueles classificados como resíduos perigosos, além da adoção de práticas que evitem o desperdício de insumos e promovam a durabilidade dos componentes.

14.5. Quanto aos grupos geradores de energia, os impactos ambientais assumem maior relevância, sobretudo em razão do manuseio de combustíveis, óleos lubrificantes e filtros, bem como da possibilidade de emissões atmosféricas durante os testes operacionais. Há, ainda, risco potencial de contaminação do solo e de recursos hídricos em caso de vazamentos. Diante disso, deverão ser adotadas medidas rigorosas de controle, incluindo o correto armazenamento de insumos, o uso de recipientes adequados para coleta de resíduos oleosos, a destinação ambientalmente adequada de óleos usados e filtros contaminados, bem como a realização de manutenções que assegurem a eficiência da combustão e a redução de emissões. Sempre que possível, deverão ser priorizadas práticas que reduzam o consumo de combustível e o impacto ambiental associado.

14.6. No cerne dos sistemas de proteção e combate a incêndio, os impactos estão relacionados principalmente à substituição e recarga de extintores, ao descarte de agentes extintores e à eventual geração de resíduos provenientes de testes e manutenções. Nesses casos, a contratada deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, garantindo que a recarga e o descarte de materiais sejam realizados por empresas certificadas e em conformidade com a legislação ambiental, evitando a liberação inadequada de substâncias no meio ambiente.

14.7. De forma transversal a todos os sistemas, destaca-se a geração de resíduos sólidos diversos, incluindo metais, plásticos, componentes eletroeletrônicos, embalagens e resíduos potencialmente perigosos. Em atenção ao disposto na Lei nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, deverá ser exigida da contratada a implementação de procedimentos de gestão de resíduos que contemplem, no mínimo, a segregação na fonte, o acondicionamento adequado, o transporte seguro e a destinação final ambientalmente adequada, com priorização da reutilização, reciclagem e outras formas de tratamento que minimizem a disposição final em aterros.

14.8. A(s) contratada(s) deverá(ão), ainda, comprovar a destinação final dos resíduos por meio de documentação idônea, emitida por empresas licenciadas, sempre que aplicável, assegurando a rastreabilidade dos materiais descartados. Essa exigência constitui elemento essencial para o controle ambiental da execução contratual e para a conformidade com a legislação vigente.

14.9. Cabe destacar que a adoção de práticas de manutenção preventiva e preditiva, conforme previsto na solução proposta, também se configura como medida indireta de mitigação ambiental, na medida em que contribui para a redução do consumo de energia, a diminuição de falhas e vazamentos, a otimização do uso de insumos e a ampliação da vida útil dos equipamentos, reduzindo a necessidade de substituições frequentes e, conseqüentemente, a geração de resíduos.

14.10. Dessa forma, conclui-se que, embora a execução dos serviços apresente potenciais impactos ambientais, estes são plenamente controláveis mediante a adoção de medidas técnicas adequadas, sendo a solução proposta compatível com as diretrizes de sustentabilidade ambiental e com as boas práticas de gestão pública responsável.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Diante das análises empreendidas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se viável sob os aspectos técnico, operacional, econômico e ambiental. A solução proposta revela-se adequada ao atendimento da necessidade identificada, estando fundamentada em critérios objetivos de dimensionamento, em práticas consolidadas de engenharia de manutenção e em modelo de execução compatível com a natureza dos serviços.

15.2. A estruturação do objeto, com definição clara dos sistemas abrangidos e adoção de modelo sob demanda, permite adequada flexibilidade operacional, racionalização de recursos e maior eficiência na gestão contratual, sem prejuízo do controle e da previsibilidade necessários à Administração. Do mesmo modo, o parcelamento adotado e as exigências técnicas estabelecidas mostram-se compatíveis com a realidade do mercado, favorecendo a competitividade e a obtenção de propostas vantajosas.

15.3. Foram, ainda, devidamente considerados os potenciais impactos ambientais associados à execução dos serviços, tendo sido previstas medidas mitigadoras suficientes para assegurar a conformidade com a legislação vigente e com as diretrizes de sustentabilidade aplicáveis.

15.4. Nessa vereda, conclui-se pela viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo, com a elaboração do Termo de Referência e a adoção das providências necessárias à realização do certame.

16. Responsáveis

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

Despacho: Portaria ICMBio Nº 1401, de 18 de março de 2026

JAQUELINE FARIA BIZZO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 07/08/2026 às 14:13:59.

Despacho: Portaria ICMBio Nº 1401, de 18 de março de 2026

SUELY TEBALDI PEDROSA

Membro da comissão de contratação

Despacho: Portaria ICMBio Nº 1401, de 18 de março de 2026

MARIA DAS DORES PEREIRA SANTOS

Membro da comissão de contratação