INSTITUTO FEDERAL DO PARANÁ

Estudo Técnico Preliminar 117/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 23411.013433/2026-36

2. Descrição da necessidade

2.1 Faz-se necessária a contratação de serviços de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, sob demanda, para atendimento aos campi e à Reitoria do Instituto Federal do Paraná – IFPR, com o objetivo de assegurar condições adequadas de conservação, funcionamento, segurança e desempenho das edificações e demais instalações institucionais, contribuindo para a continuidade das atividades de ensino, pesquisa, extensão e administração.

2.2 A necessidade compreende a realização de intervenções nos sistemas, redes, equipamentos e instalações prediais, incluindo instalações elétricas, telefônicas e lógicas; sistemas hidrossanitários, abrangendo água fria, água quente, águas pluviais e esgoto; redes de gases, incluindo GLP e outros; sistemas de prevenção e combate a incêndio, tais como hidrantes, extintores, alarmes, iluminação e sinalização de emergência; sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA); bem como outros sistemas e componentes integrantes das edificações e de sua infraestrutura de suporte.

2.3 Os serviços deverão contemplar, ainda, quando necessário à adequada execução da manutenção, a recomposição das partes civis afetadas pelas intervenções, tais como paredes, pisos, revestimentos, forros, coberturas, calçadas e pavimentações, assim como a recuperação de elementos construtivos eventualmente danificados em decorrência de ocorrências como destelhamentos, desabamentos parciais, colisões ou outros eventos que comprometam as condições de utilização das edificações, desde que as intervenções se caracterizem como serviços de manutenção predial abrangidos pelo objeto da contratação.

2.4 A execução deverá prever o fornecimento dos materiais, mão de obra, ferramentas, instrumentos, equipamentos e demais insumos necessários à realização dos serviços, abrangendo as edificações e demais instalações e estruturas de apoio, tais como transformadores, centrais de alarme, calçadas, postes e estruturas assemelhadas.

2.5 Atualmente, o IFPR é composto por 27 campi, além da Reitoria, com 240 edificações concluídas e outras obras que se encontram em fase de execução e serão posteriormente incorporadas ao patrimônio do IFPR quando concluídas, demandando assim constante manutenção para possibilitar o desenvolvimento das atividades de ensino, pesquisa e extensão sem maiores interferências e em atendimento aos preceitos legais vigentes. A área construída até outubro totaliza aproximadamente 227.578,46 m² distribuídos nas já citadas 240 edificações, que dada a dinâmica inerente às características de uma instituição de ensino, estão constantemente necessitando de intervenções civis, elétricas, hidráulicas e afins, para garantir as condições de conforto, higiene e segurança. A realização dos serviços de manutenção predial visa ainda mitigar os efeitos depreciativos do tempo, atendendo simultaneamente ao disposto nas normas técnicas pertinentes, em especial a NBR 5462:1994 – Confiabilidade e mantenabilidade e a NBR 5674: 2012 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável

Campus Arapongas	Rodrigo Ribas
Campus Araucária	Ximena Novais de Morais
Campus Assis Chateaubriand	Joaquim José Honorio de Lima / Helton Jaques Albiero
Campus Astorga	Alexandre Ramazzotte
Campus Barracão	João Pedro Rodrigues Davidonis
Campus Campo Largo	Lucio Schulz Junior
Campus Capanema	Jeciane Ferreira Lima
Campus Cascavel	Rodrigo Pimentel da Cruz
Campus Colombo	Juliano Alberi dos Santos
Campus Coronel Vivida	Tatiane Balbinot Boligon
Campus Curitiba	Rodrigo Cezar Kanning
Campus Foz do Iguaçu	Monice Moise de Freitas Aquino
Campus Goioerê	Suelen de Gaspi
Campus Irati	Paulo Sérgio Bonato
Campus Ivaiporã	Paulo Sérgio Carnicelli
Campus Jacarezinho	Camila Jéssica Santos do Prado Almeida
Campus Jaguariaíva	Ana Paula Souto Thon
Campus Londrina	Jean Carlos Mendes da Rocha
Campus Palmas	Alexandre Luiz Schlemper
Campus Paranaguá	Hugo Alberto Perlin / Antonio Carlos Vissotto Junior
Campus Paranavaí	Allan Rafal Vassi de Souza
Campus Pinhais	Márlon de Oliveira Vaz
Campus Pitanga	Marcelo Mazzetto
Campus Telêmaco Borba	Moisés Ferreira da Paixão
Campus Umuarama	Rejanea Oliveira Brito Matusaiki
Campus União da Vitória	Isaac Guilherme de Oliveira
Reitoria – Diretoria de Infraestrutura	Tiago Radaskievicz
Campus Quedas do Iguaçu	Diego Mathias Desanti

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Requisitos gerais da contratação

4.1.1 A solução deverá contemplar a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, sob demanda, com fornecimento de mão de obra, materiais, insumos, ferramentas, equipamentos e demais recursos necessários à execução das intervenções nas edificações e instalações das unidades do Instituto Federal do Paraná – IFPR abrangidas pela contratação.

4.1.2 Os serviços serão executados conforme as necessidades identificadas pelas unidades, mediante emissão de Ordens de Serviço – OS, contemplando intervenções de diferentes naturezas e especialidades relacionadas à manutenção predial, observados os limites do objeto da contratação e as especificações, condições e procedimentos a serem estabelecidos no Termo de Referência.

4.1.3 A CONTRATADA deverá possuir capacidade técnica e operacional compatível com a natureza, o porte e a complexidade dos serviços a serem executados, devendo manter, durante toda a vigência contratual, estrutura operacional, profissionais habilitados, equipamentos, ferramentas e demais recursos suficientes para o atendimento tempestivo das demandas das unidades integrantes do respectivo lote.

4.1.4 Considerando que as necessidades de manutenção predial podem ocorrer de forma variável e não uniforme ao longo da vigência contratual, a CONTRATADA deverá possuir capacidade para atendimento de demandas simultâneas dentro do respectivo lote, inclusive em unidades distintas, sem prejuízo dos prazos e níveis de serviço estabelecidos para cada intervenção. Da mesma forma, poderão ocorrer períodos com reduzida emissão ou ausência de Ordens de Serviço, não sendo assegurado quantitativo mínimo de serviços a serem demandados, observado o valor máximo e os quantitativos estimados da contratação.

4.1.5 Por se tratar de serviço de natureza continuada, necessário à conservação e ao adequado funcionamento das edificações institucionais, a contratação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada sucessivamente, desde que observados os requisitos, condições e limites estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis e demonstrados o interesse da Administração e a vantajosidade da continuidade da contratação.

4.2. Requisitos técnicos e de qualificação

4.2.1. A LICITANTE deverá demonstrar qualificação técnica compatível e proporcional às parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto, mediante documentação apropriada, nos termos e limites a serem estabelecidos no Termo de Referência e no instrumento convocatório.

4.2.1.1. Para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional, será exigida a apresentação de atestado (s) que demonstre(m) a execução anterior de serviços de manutenção predial em edificações cuja área construída corresponda, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da soma das áreas construídas das unidades integrantes do(s) lote(s) para o(s) qual(is) a licitante apresentar proposta, conforme detalhamento constante do Termo de Referência.

4.2.1.2. A exigência tem por finalidade assegurar que a futura contratada possua experiência compatível com a dimensão e a abrangência dos serviços a serem executados, considerando a distribuição das edificações do IFPR em diferentes unidades, a diversidade de sistemas e instalações prediais abrangidos pela contratação e a necessidade de atendimento simultâneo a demandas de manutenção preventiva, preditiva e corretiva. A utilização da área construída como parâmetro de aferição da experiência anterior busca estabelecer um critério objetivo de dimensionamento da capacidade operacional das licitantes, proporcional à extensão da infraestrutura a ser atendida, contribuindo para reduzir os riscos de insuficiência de estrutura técnica, operacional e logística durante a execução contratual.

4.2.2. A CONTRATADA deverá providenciar as Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou demais registros de responsabilidade técnica aplicáveis à execução dos serviços, de acordo com a natureza das atividades desenvolvidas, as atribuições dos profissionais envolvidos e as exigências dos respectivos conselhos profissionais. Quando determinada intervenção exigir responsabilidade técnica específica, emissão de laudo, parecer, projeto, ensaio, teste, certificação ou outro documento técnico, a CONTRATADA deverá disponibilizar profissional legalmente habilitado para sua realização e providenciar a correspondente ART ou outro registro de responsabilidade técnica aplicável. Os custos correspondentes, quando cabíveis, deverão integrar o orçamento da respectiva Ordem de Serviço, desde que não estejam contemplados nas composições de custos, no BDI ou em outros componentes da contratação, vedada sua remuneração em duplicidade.

4.2.3. A CONTRATADA deverá indicar formalmente um preposto para cada lote adjudicado, com formação superior em Engenharia Civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), responsável pela representação da empresa perante a Administração e pela interlocução técnica e operacional com a fiscalização contratual. Não será admitida a indicação do mesmo profissional para representar simultaneamente mais de um lote. O preposto deverá manter disponibilidade para atendimento às solicitações da Administração, inclusive para acompanhamento presencial quando necessário, observados os prazos e as condições estabelecidos no Termo de Referência, sem exigência de permanência física contínua nas unidades atendidas.

4.2.4. Compete ao preposto acompanhar as demandas encaminhadas pelas unidades atendidas, coordenar os encaminhamentos necessários à realização de vistorias e levantamentos técnicos, supervisionar a elaboração e apresentação dos orçamentos, acompanhar o cumprimento dos prazos e das condições estabelecidas nas Ordens de Serviço, prestar esclarecimentos à fiscalização e adotar as providências necessárias à adequada execução das obrigações contratuais.

4.2.5. A exigência de formação superior em Engenharia Civil justifica-se pela natureza e complexidade do objeto, que compreende serviços de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, abrangendo intervenções em diferentes sistemas e componentes das edificações, com demandas de características, prioridades e níveis de complexidade distintos. A execução contratual exige acompanhamento técnico qualificado, especialmente nas etapas de levantamento das necessidades, definição das soluções, elaboração de orçamentos com referência às composições do SINAPI, planejamento das intervenções e verificação da conformidade dos serviços executados.

4.2.6. A exigência também considera as dificuldades operacionais enfrentadas pela Administração na gestão e fiscalização de serviços de manutenção predial sob demanda, especialmente em razão da dispersão geográfica das unidades atendidas, da multiplicidade de intervenções, da necessidade de atendimento tempestivo às demandas e da disponibilidade limitada de pessoal técnico para acompanhamento das atividades. Nesse contexto, a atuação de preposto com formação em Engenharia Civil busca assegurar interlocução tecnicamente qualificada, maior eficiência no encaminhamento das demandas, redução de inconsistências nos levantamentos e orçamentos e maior agilidade na solução de problemas identificados durante a execução contratual.

4.2.7. A CONTRATADA deverá disponibilizar encarregado local para acompanhamento operacional das equipes durante a execução das Ordens de Serviço, responsável pela organização e orientação dos trabalhadores, acompanhamento das atividades, recebimento e controle dos materiais e equipamentos necessários e interlocução operacional com a fiscalização contratual. O encarregado local deverá estar presente no local da intervenção durante a execução dos serviços, observadas as características e necessidades de cada Ordem de Serviço. A CONTRATADA deverá dimensionar a quantidade de encarregados locais necessária ao adequado acompanhamento das frentes de trabalho simultâneas, sem prejuízo das atribuições do preposto responsável pelo respectivo lote e dos profissionais legalmente habilitados para as atividades que exijam responsabilidade técnica específica.

4.2.8. A atuação do preposto não substitui as atribuições do encarregado local, responsável pelo acompanhamento operacional das equipes durante a execução das Ordens de Serviço, nem afasta a necessidade de designação de profissionais legalmente habilitados e de emissão dos respectivos documentos de responsabilidade técnica, quando exigíveis em razão da natureza dos serviços.

4.3. Sistemática de formação dos preços e aplicação do desconto

4.3.1 O critério de julgamento da licitação será o de **maior desconto**, a ser aplicado aos preços utilizados como referência para a execução dos serviços, observada a sistemática definida no Termo de Referência e no instrumento convocatório.

4.3.2. A tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, na condição não desonerada, constituirá a referência principal para elaboração dos orçamentos das intervenções. Será adotada a tabela SINAPI vigente na data de homologação da licitação, que permanecerá como referência para a composição dos orçamentos pelo período de 12 (doze) meses. Os procedimentos aplicáveis após esse período, inclusive quanto à atualização dos preços referenciais, serão estabelecidos no Termo de Referência, preservando-se o percentual de desconto decorrente da proposta vencedora e observadas as disposições contratuais e legais pertinentes.

4.3.3 Os serviços, composições e insumos previstos no SINAPI deverão observar as respectivas especificações, unidades de medida, coeficientes, critérios de medição e demais parâmetros constantes das composições e cadernos técnicos aplicáveis.

4.3.4 Para os serviços ou insumos necessários à manutenção predial que não possuam composição correspondente no SINAPI, serão adotadas, preferencialmente, as seguintes alternativas, observada a devida justificativa técnica:

> 4.3.4.1 utilização ou adaptação de composição SINAPI tecnicamente compatível, com substituição ou inclusão de insumo obtido mediante pesquisa de preços, preservando-se, sempre que tecnicamente aplicável, os coeficientes e demais parâmetros da composição de referência; ou
>
> 4.3.4.2 elaboração de composição específica, acompanhada da correspondente memória de cálculo e de pesquisa dos preços dos insumos, materiais, equipamentos e demais componentes necessários à formação do preço, mediante metodologia compatível com a legislação e os normativos aplicáveis.

4.3.5 A utilização de composição não prevista diretamente no SINAPI deverá ser devidamente fundamentada e submetida à análise e aprovação da fiscalização técnica antes da autorização da respectiva Ordem de Serviço.

4.3.6 A LICITANTE deverá considerar, na elaboração de sua proposta, todos os custos diretos e indiretos necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes da contratação, inclusive tributos, encargos, seguros, garantias, riscos, despesas administrativas, custos operacionais e demais componentes pertinentes, considerando seu enquadramento tributário e as condições aplicáveis aos municípios em que os serviços poderão ser executados.

4.3.7 O percentual de desconto ofertado deverá ser exequível e compatível com a execução dos serviços nos padrões de qualidade estabelecidos pela Administração, não sendo admitida posterior alegação de insuficiência do desconto ou inadequação dos custos considerados na proposta como fundamento para descumprimento das obrigações contratuais.

4.3.8. Para a composição dos orçamentos das intervenções, será considerado o percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de 25,71% (vinte e cinco vírgula setenta e um por cento), conforme composição apresentada pela Diretoria de Infraestrutura no documento SEI nº 4463050, observadas as condições de aplicação estabelecidas no Termo de Referência.

4.4. Requisitos de execução e atendimento das Ordens de Serviço

4.4.1 Os serviços serão executados sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço pela CONTRATANTE, observados os procedimentos, competências, níveis de prioridade e prazos de atendimento estabelecidos no Termo de Referência.

4.4.2 Previamente à autorização de cada intervenção, deverá ser realizado o levantamento dos serviços necessários, acompanhado do respectivo orçamento, contendo a identificação dos serviços, materiais e insumos, quantitativos, unidades de medida, composições de custos, preços unitários e demais informações necessárias à análise pela fiscalização técnica.

4.4.3 A execução somente poderá ser iniciada após a correspondente autorização da CONTRATANTE, ressalvadas eventuais situações emergenciais para as quais o Termo de Referência estabeleça procedimento específico de acionamento e autorização.

4.4.4 A CONTRATADA deverá estar preparada para o atendimento simultâneo de demandas dentro do lote para o qual tenha sido contratada, inclusive quando provenientes de unidades distintas, dimensionando sua estrutura operacional de forma compatível com as obrigações assumidas e com os prazos de atendimento estabelecidos.

4.4.5 Não constitui justificativa para o descumprimento dos prazos estabelecidos situações decorrentes de dimensionamento inadequado da equipe, indisponibilidade ordinária de profissionais, dificuldades previsíveis de aquisição de materiais ou contratação de fornecedores e prestadores necessários à execução dos serviços, ressalvadas situações excepcionais devidamente comprovadas e reconhecidas pela Administração.

4.4.6 Quando aplicável, os custos relativos à administração local deverão ser previamente dimensionados e detalhados no orçamento da respectiva Ordem de Serviço, considerando exclusivamente os recursos efetivamente necessários à sua execução e observando os parâmetros técnicos e referenciais aplicáveis. Sua utilização e dimensionamento deverão ser devidamente justificados e aprovados pela fiscalização técnica, não sendo adotados percentuais fixos exclusivamente em razão da classificação genérica da intervenção como de baixa, média ou alta complexidade.

4.5. Medição, recebimento e critérios de aceitação

4.5.1 A medição dos serviços será realizada com base nos quantitativos efetivamente executados e previamente autorizados, observadas as unidades de medida, critérios de medição, composições de custos e demais parâmetros estabelecidos no orçamento da Ordem de Serviço e nos documentos que integram a contratação.

4.5.2 Somente serão considerados para fins de medição e pagamento os serviços efetivamente executados, devidamente verificados e aceitos pela fiscalização, em conformidade com as especificações técnicas, quantitativos autorizados, padrões de qualidade e demais condições estabelecidas.

4.5.3 A CONTRATADA deverá apresentar, sempre que solicitado, documentos comprobatórios relacionados à execução, tais como relatórios, registros fotográficos, ARTs ou outros registros de responsabilidade técnica, laudos, certificados, comprovantes de destinação de resíduos e demais documentos pertinentes à natureza da intervenção.

4.5.4 Os serviços executados em desconformidade com as especificações, normas técnicas, materiais previstos ou padrões de qualidade estabelecidos deverão ser corrigidos, refeitos ou substituídos pela CONTRATADA, às suas expensas, sem prejuízo da aplicação das demais medidas previstas contratualmente.

4.5.5 Os critérios específicos para recebimento provisório e definitivo, medição, avaliação da qualidade e desempenho da CONTRATADA serão detalhados no Termo de Referência, inclusive mediante utilização de Instrumento de Medição de Resultado – IMR, caso adotado para a contratação.

4.5.6 A qualificação econômico-financeira das LICITANTES será estabelecida no instrumento convocatório de forma proporcional aos riscos e aos valores envolvidos na contratação. Na hipótese de adjudicação de mais de um lote à mesma LICITANTE, deverá ser demonstrada capacidade econômico-financeira compatível com o conjunto das obrigações que poderão ser assumidas, conforme critérios objetivos a serem estabelecidos no edital.

4.6. Garantia dos serviços

4.6.1 A CONTRATADA assumirá integral responsabilidade técnica pela adequada execução dos serviços e pela qualidade dos materiais, equipamentos e insumos empregados, devendo corrigir, reparar, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, os serviços, materiais ou componentes nos quais sejam constatados vícios, defeitos, incorreções ou inconformidades decorrentes da execução contratual.

4.6.2 Os prazos de garantia aplicáveis aos serviços executados deverão observar a natureza de cada intervenção, as normas técnicas pertinentes, as garantias dos fabricantes dos materiais e equipamentos empregados e as condições específicas estabelecidas no Termo de Referência e na respectiva Ordem de Serviço, podendo ser adotados, quando tecnicamente pertinentes, os parâmetros constantes da ABNT NBR 17170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes, sem prejuízo dos prazos e responsabilidades decorrentes da legislação aplicável.

4.6.3 O prazo de garantia de cada serviço será contado a partir de seu recebimento definitivo pela Administração. As inconformidades identificadas antes do recebimento deverão ser corrigidas pela CONTRATADA como condição para a aceitação e correspondente medição do serviço.

4.6.4 O atendimento de ocorrências abrangidas pela garantia deverá ocorrer sem ônus adicional para a CONTRATANTE, nos prazos e condições estabelecidos nos documentos da contratação.

4.7. Critérios de sustentabilidade

4.7.1 A execução dos serviços deverá observar práticas destinadas à redução dos impactos ambientais associados às atividades de manutenção predial, considerando especialmente a utilização racional de materiais e recursos, a prevenção da geração desnecessária de resíduos e a adequada gestão dos resíduos produzidos durante as intervenções.

4.7.2 A CONTRATADA deverá adotar medidas destinadas a reduzir a exposição dos ocupantes das edificações — servidores, estudantes, trabalhadores terceirizados e demais usuários — a poeiras, ruídos, odores, produtos químicos, resíduos e outros agentes decorrentes da execução dos serviços. Sempre que necessário, deverão ser adotadas medidas como isolamento e sinalização das áreas de intervenção, proteção dos ambientes adjacentes e programação das atividades de maior impacto para períodos que reduzam a interferência nas atividades institucionais.

4.7.3 Será de responsabilidade da CONTRATADA promover a adequada segregação, acondicionamento, armazenamento temporário, transporte e destinação dos resíduos decorrentes da execução dos serviços, incluindo, conforme o caso, óleos, graxas, tintas, solventes, lâmpadas, embalagens, materiais elétricos, resíduos de construção e demolição, caliça, entulhos e demais resíduos gerados, observando a legislação ambiental e as normas aplicáveis.

4.7.4 Quando a natureza e a classificação dos resíduos assim exigirem, a CONTRATADA deverá apresentar à fiscalização os documentos comprobatórios de sua adequada destinação, incluindo o Manifesto de Transporte de Resíduos – MTR, emitido por meio do Sistema Nacional de Informações sobre a Gestão dos Resíduos Sólidos – SINIR ou sistema oficialmente aplicável, bem como outros comprovantes eventualmente exigidos pela legislação.

4.7.5 A CONTRATADA deverá ainda priorizar, sempre que tecnicamente possível e compatível com as especificações da contratação, materiais de maior durabilidade, menor impacto ambiental e que contribuam para a eficiência no uso de água, energia e demais recursos, sem prejuízo dos requisitos de qualidade, desempenho, segurança e economicidade estabelecidos para os serviços.

4.8 Requisitos de qualificação econômico-financeira

4.8.1 Considerando a abrangência territorial da contratação, o vulto dos valores estimados por lote e a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços de manutenção predial nas unidades do IFPR, será exigida das licitantes, com fundamento no art. 69 da Lei nº 14.133/2021, a comprovação de capacidade econômico-financeira mediante apresentação dos índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG), iguais ou superiores a 1 (um), nos dois últimos exercícios sociais, bem como patrimônio líquido mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, observadas as condições de participação em cada lote. A exigência conjunta busca mitigar riscos de inadimplemento, descontinuidade dos serviços e comprometimento da execução contratual, considerando a necessidade de mobilização de equipes, fornecimento de materiais e equipamentos e atendimento simultâneo a diferentes unidades, sendo considerada proporcional às características e à complexidade operacional do objeto.

4.9 Justificativa para a não elaboração do Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR)

4.9.1 Considerando que o objeto da presente contratação consiste na prestação de serviços comuns de engenharia, destinados à manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, sob demanda, entende-se dispensável a elaboração de documento autônomo denominado Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR), uma vez que as fundamentações técnicas pertinentes à contratação estão contempladas nos demais documentos que integram a fase preparatória do processo, especialmente no Estudo Técnico Preliminar (ETP), no Termo de Referência (TR) e nos documentos técnicos elaborados pela Diretoria de Infraestrutura do IFPR, presentes no processo SEI.

4.9.2 Destaca-se, ainda, que a equipe de planejamento da contratação conta com a participação de servidores integrantes da Diretoria de Infraestrutura do IFPR, com conhecimentos técnicos relacionados ao objeto, os quais participam da definição dos requisitos, da análise das soluções disponíveis, do dimensionamento das necessidades e da fundamentação das escolhas técnicas adotadas. Dessa forma, as decisões relacionadas aos aspectos de engenharia são subsidiadas diretamente pela área técnica competente e incorporadas aos documentos de planejamento da contratação.

4.9.3 Ressalta-se que a Lei nº 14.133/2021 não estabelece a obrigatoriedade de elaboração de TJTR como documento independente, sendo necessário, contudo, que as escolhas e os requisitos técnicos da contratação estejam devidamente motivados. No presente caso, aspectos como a caracterização do objeto, a definição da solução, o parcelamento em lotes, os requisitos de qualificação técnica, os critérios de formação dos preços e as condições de execução contratual encontram-se fundamentados nos respectivos instrumentos de planejamento, não se identificando necessidade de reproduzi-los em documento apartado.

4.9.4 Dessa forma, considerando a natureza do objeto, a participação de integrantes técnicos da Diretoria de Infraestrutura na equipe de planejamento, a suficiência das justificativas constantes dos documentos que instruem o processo e os princípios da eficiência, da motivação e da racionalização dos procedimentos administrativos, opta-se pela não elaboração de TJTR autônomo, sem prejuízo da complementação de eventuais justificativas técnicas que se mostrem necessárias durante a instrução processual ou em decorrência da análise jurídica.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Para definição da solução mais adequada à necessidade institucional, foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado para a prestação de serviços de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, considerando especialmente as características do Instituto Federal do Paraná – IFPR, que possui unidades distribuídas geograficamente pelo Estado do Paraná, edificações com diferentes dimensões, características construtivas e períodos de implantação, bem como demandas de manutenção que variam quanto à natureza, complexidade, frequência e momento de ocorrência.

5.2 O levantamento demonstrou que os serviços de manutenção predial são amplamente ofertados no mercado por empresas especializadas em engenharia e manutenção de edificações, abrangendo, em uma mesma contratação, diferentes especialidades, tais como serviços civis, elétricos, hidrossanitários, coberturas, revestimentos, pintura, esquadrias e demais sistemas e componentes das edificações.

5.3 A análise de contratações realizadas por outros órgãos públicos demonstra a existência de diferentes modelos para atendimento dessa necessidade, destacando-se:

a) contratação de postos fixos de mão de obra, com dedicação exclusiva;

b) contratações específicas para cada tipo de manutenção ou especialidade; e

c) contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial sob demanda, mediante emissão de ordens de serviço e remuneração dos serviços efetivamente executados.

5.4 No modelo baseado em **postos fixos de trabalho**, a Administração mantém profissionais de determinadas especialidades permanentemente disponíveis nas unidades. Trata-se de solução adequada quando existe demanda contínua, previsível e suficiente para justificar a presença permanente das equipes. Foram identificadas contratações recentes que adotam esse formato, inclusive combinando postos permanentes com serviços emergenciais e sob demanda. Para o IFPR, contudo, a adoção generalizada de postos fixos em todas as unidades pode apresentar menor aderência à necessidade identificada, uma vez que as demandas de manutenção não ocorrem de maneira uniforme ou contínua em cada especialidade e em cada campus. A manutenção pode exigir, em determinado momento, serviços de alvenaria e cobertura e, em outro, serviços elétricos, hidráulicos, de pintura ou outras especialidades. A manutenção de equipes permanentes para todas essas atividades poderia gerar períodos de ociosidade e custos fixos independentemente da efetiva utilização dos profissionais, além de acarretar custos com outros tipos de contratações, como de fornecimento de materiais de construção.

5.5 Outra possibilidade consiste na realização de **contratações específicas por especialidade ou para cada necessidade identificada**. Embora possibilite delimitação precisa do serviço a ser executado, essa alternativa demandaria a instauração de múltiplos procedimentos de contratação ao longo do exercício, aumentando o esforço administrativo e o tempo necessário para atendimento das ocorrências. Além disso, mostra-se pouco adequada às demandas corretivas imprevisíveis, nas quais a demora na intervenção pode agravar danos às edificações, aumentar os custos de recuperação ou afetar a continuidade das atividades institucionais.

5.6 A terceira alternativa identificada consiste na **contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial sob demanda**, abrangendo diferentes especialidades e permitindo que os serviços sejam solicitados conforme a necessidade efetivamente verificada em cada unidade. Nesse modelo, as intervenções são previamente caracterizadas, dimensionadas e autorizadas por meio de ordens de serviço, sendo a remuneração vinculada aos quantitativos efetivamente executados. Esse modelo encontra precedentes recentes na Administração Pública Federal e inclusive, é o atual modelo utilizado no IFPR.

5.7 Análise comparativa das soluções

Alternativa	**Características**	**Adequação à necessidade do IFPR**
Postos fixos com dedicação exclusiva de mão de obra	Disponibilização permanente de profissionais de determinadas especialidades	Menor aderência quando a demanda por cada especialidade é variável entre as unidades, podendo gerar ociosidade e custos permanentes
Contratações individualizadas por serviço ou especialidade	Realização de procedimentos distintos conforme cada necessidade	Amplia o número de processos e o tempo de atendimento, sendo pouco eficiente para ocorrências imprevisíveis ou urgentes
Manutenção predial sob demanda	**Empresa especializada executa diferentes serviços conforme ordens de serviço, com**	

	pagamento vinculado às intervenções efetivamente realizadas	**Maior aderência à distribuição territorial e à variabilidade das necessidades de manutenção do IFPR**

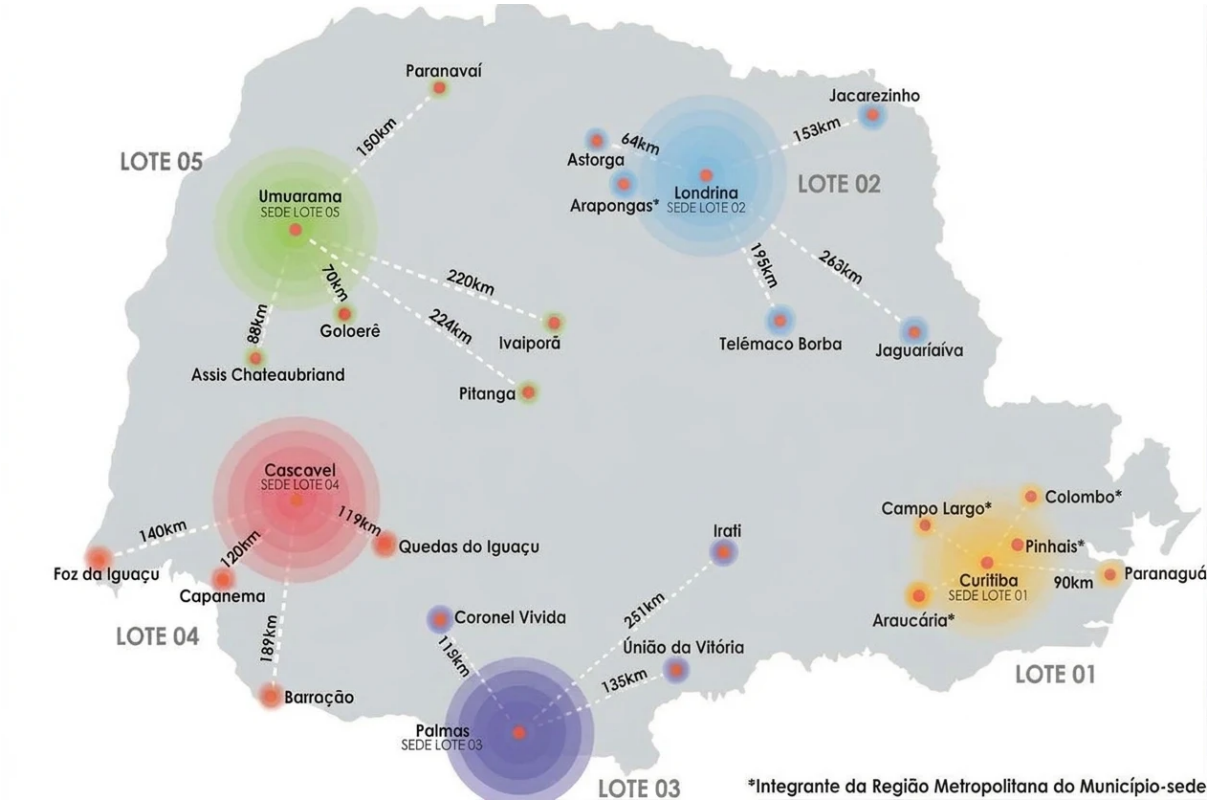
5.8 Solução considerada mais adequada

5.8.1 A partir do levantamento realizado, considera-se mais adequada a **contratação de empresa especializada para prestação, sob demanda, de serviços de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva**, abrangendo as diferentes especialidades necessárias à conservação e ao adequado funcionamento das edificações do IFPR, com fornecimento dos materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à execução das intervenções.

5.8.2 A solução deverá permitir que os serviços sejam demandados mediante **ordens de serviço**, a partir das necessidades efetivamente identificadas pelas unidades, precedidas do correspondente dimensionamento e orçamento. Considerando a heterogeneidade das intervenções e a impossibilidade de prever antecipadamente todos os serviços e respectivos quantitativos que serão necessários ao longo da vigência contratual, esse modelo permite que a Administração disponha de uma solução contratual previamente estabelecida para atendimento das necessidades de manutenção, sem que seja necessária a realização de nova contratação para cada ocorrência, ao mesmo tempo em que possibilita que os pagamentos correspondam aos serviços efetivamente demandados, autorizados, executados e medidos.

5.8.3 Considerando ainda a distribuição territorial das unidades do IFPR e a necessidade de assegurar capacidade de atendimento adequada, **a contratação será estruturada em lotes geográficos**, reunindo unidades próximas ou inseridas em regiões compatíveis sob os aspectos logístico e operacional. Essa estrutura tende a reduzir deslocamentos, favorecer a capacidade de resposta às ordens de serviço e ampliar a viabilidade operacional da contratação, sem prejuízo da análise específica do parcelamento a ser desenvolvida no ETP.

Imagem 1 - Distribuição geográfica dos campi do IFPR por lotes de contratação dos serviços de manutenção predial sob demanda.



6. Descrição da solução como um todo

6.1. Forma de Contratação

6.1.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, sob demanda, com fornecimento de mão de obra, materiais, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários à execução das intervenções nas edificações e instalações do Instituto Federal do Paraná (IFPR).

6.1.2. A licitação será realizada por meio de pregão eletrônico, mediante adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP), considerando a natureza continuada dos serviços de manutenção predial, a variabilidade das demandas e a impossibilidade de definir previamente, com exatidão, os quantitativos e os momentos em que serão necessárias as intervenções. A utilização do SRP permitirá registrar as condições de contratação para atendimento das unidades participantes, com posterior formalização de contratos individualizados por campus, conforme suas necessidades e disponibilidade orçamentária.

6.1.3. A adoção do SRP proporcionará maior flexibilidade administrativa para atendimento das necessidades das unidades do IFPR participantes do procedimento, permitindo a formalização das contratações conforme as demandas identificadas e a disponibilidade orçamentária, observados os quantitativos registrados e as condições estabelecidas no edital e na ata de registro de preços.

6.1.4. Não será permitida a adesão à ata de registro de preços decorrente desta licitação por órgãos ou entidades não participantes, considerando as particularidades da metodologia adotada para a estimativa dos valores da contratação e sua vinculação às necessidades específicas do Instituto Federal do Paraná (IFPR). A vedação encontra fundamento no parágrafo único do art. 4º e no art. 7º, incisos I e XI, do Decreto nº 11.462, de 31 de março de 2023, mediante justificativa expressa no planejamento da contratação.

6.1.5. A estimativa de preços foi elaborada a partir de metodologia que considera a média histórica dos valores de obras contratadas pelo IFPR no período de 2024 a 2026, divididos pelas respectivas áreas construídas, cujos orçamentos foram elaborados majoritariamente com base nas composições de custos da tabela SINAPI, conforme levantamento realizado pela Diretoria de Infraestrutura e memória de cálculo constante do Mapa de Preços. Dessa forma, os valores estimados refletem parâmetros técnicos e financeiros associados às características das edificações e à realidade institucional do IFPR, não constituindo referências necessariamente representativas das condições operacionais e financeiras de outros órgãos ou entidades.

6.1.6. Nesse contexto, a vedação à adesão por órgãos ou entidades não participantes busca preservar a coerência entre o dimensionamento da demanda, a metodologia de formação dos preços e as condições de execução estabelecidas para a contratação, evitando a utilização da ata para atendimento de necessidades não contempladas no planejamento institucional. A restrição não prejudica a utilização da ata pelas unidades do IFPR regularmente participantes do procedimento, observados os quantitativos registrados, as condições estabelecidas no edital e na ata e a legislação aplicável.

6.2 – Organização Territorial da Contratação e Sistemática de Execução

6.2.1. Considerando a distribuição geográfica das unidades do IFPR, localizadas em diferentes municípios do Estado do Paraná, bem como as características operacionais e administrativas da instituição, a contratação será realizada mediante procedimento licitatório único, com divisão do objeto em 5 (cinco) lotes geográficos, agrupando os campi e as demais unidades administrativas de acordo com sua localização e proximidade territorial.

6.2.2. Para cada lote, será definida uma unidade de referência, denominada campus-sede, com a finalidade de facilitar a organização operacional, a comunicação entre as partes e a coordenação do atendimento às unidades abrangidas. A distribuição dos lotes observará a seguinte organização: Lote 1 – Curitiba; Lote 2 – Londrina; Lote 3 – Palmas; Lote 4 – Cascavel; e Lote 5 – Umuarama.

6.2.3. A divisão em lotes busca compatibilizar a abrangência territorial da contratação com a capacidade operacional das futuras contratadas, favorecendo a logística de atendimento, a mobilização das equipes, a redução dos deslocamentos e a tempestividade na execução dos serviços, sem prejuízo da padronização dos procedimentos administrativos e técnicos adotados pelo IFPR.

6.2.4. A execução contratual ocorrerá sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço, de acordo com as necessidades identificadas pelas unidades e observados os limites financeiros estabelecidos para a contratação. O critério de julgamento da licitação será o de maior desconto sobre os preços referenciais da tabela SINAPI, conforme as condições e os critérios definidos no Termo de Referência e no instrumento convocatório.

6.3. Gestão e Fiscalização Contratual

6.3.1. A gestão e a fiscalização contratual serão realizadas por servidores formalmente designados pela Administração, observadas as competências e responsabilidades estabelecidas na legislação vigente e nos documentos da contratação. Cada unidade abrangida contará com servidores responsáveis pelo acompanhamento administrativo e pela gestão das demandas locais, enquanto a fiscalização técnica dos serviços ficará a cargo de profissionais da Diretoria de Infraestrutura do IFPR, conforme a organização a ser definida para os respectivos lotes.

6.3.2. A formalização contratual será realizada de forma descentralizada, mediante a celebração de um contrato para cada campus e para a Reitoria, observada a vinculação ao respectivo lote da licitação. Cada campus será responsável pelos procedimentos necessários à formalização de seu contrato, pela indicação e designação dos gestores e fiscais contratuais, pela emissão dos respectivos empenhos e pelo acompanhamento administrativo e financeiro da execução, observadas as competências da fiscalização técnica exercida pela Diretoria de Infraestrutura do IFPR. Excepcionalmente, considerando que o Campus Araucária ainda não possui Unidade Administrativa de Serviços Gerais (UASG) própria, a formalização de seu contrato e os procedimentos administrativos e orçamentários correspondentes serão realizados por meio da UASG 158009, da Reitoria do IFPR, devendo o instrumento contratual identificar expressamente o Campus Araucária como unidade beneficiária dos serviços, assegurando a individualização das demandas, dos valores contratados, das Ordens de Serviço e do acompanhamento da execução contratual.

6.3.3. Para o acompanhamento da execução contratual, a CONTRATANTE designará, para cada lote, profissional integrante da equipe técnica da Diretoria de Infraestrutura, responsável por prestar o suporte técnico necessário às unidades abrangidas. Esse profissional atuará como referência técnica na interlocução com a CONTRATADA, especialmente para o esclarecimento de dúvidas, análise das intervenções propostas, acompanhamento da execução dos serviços, verificação das medições e demais providências técnicas necessárias à adequada execução contratual. Essa sistemática busca centralizar e padronizar a comunicação técnica, conferir maior uniformidade aos procedimentos adotados entre os campi e assegurar o adequado acompanhamento dos serviços executados, sem prejuízo das atribuições dos gestores e fiscais formalmente designados.

6.3.4. A CONTRATADA deverá manter estrutura técnica e operacional compatível com a abrangência territorial dos lotes e com a natureza, o volume e a complexidade das demandas de manutenção predial, assegurando capacidade para atendimento das Ordens de Serviço, inclusive quando houver solicitações simultâneas provenientes de diferentes unidades, observados os prazos e os níveis de serviço estabelecidos contratualmente.

6.3.5. Caberá à CONTRATADA organizar e dimensionar os recursos humanos, materiais, equipamentos e demais meios necessários à execução dos serviços, bem como estabelecer procedimentos adequados de comunicação e articulação com as unidades atendidas e com a fiscalização contratual. A organização operacional adotada deverá assegurar o recebimento e acompanhamento das solicitações, a realização dos levantamentos necessários, a mobilização das equipes e o encaminhamento tempestivo das intervenções autorizadas.

6.3.6. A CONTRATADA será responsável por assegurar a continuidade e a eficiência do atendimento durante toda a vigência contratual, adotando as providências necessárias para suprir eventuais indisponibilidades de profissionais ou recursos que possam comprometer a execução dos serviços. O descumprimento injustificado dos prazos, das condições de atendimento ou das demais obrigações contratuais sujeitará a empresa às medidas corretivas e sanções previstas no Termo de Referência e no contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

6.3.7. Para a execução das Ordens de Serviço, a CONTRATADA deverá assegurar a atuação de encarregado local responsável pela coordenação operacional das atividades no local da intervenção, pelo acompanhamento das equipes e pela organização dos recursos necessários à execução dos serviços. A atuação do encarregado local não substitui as atribuições do preposto designado para o respectivo lote, tampouco as responsabilidades dos profissionais tecnicamente habilitados, quando exigidas em razão da natureza dos serviços.

6.4. Sistemática de Solicitação e Execução dos Serviços

6.4.1. Os serviços de manutenção predial serão executados mediante solicitação das unidades do IFPR, observadas as necessidades identificadas no Plano de Manutenção Predial e as demandas supervenientes que venham a surgir durante a vigência contratual, inclusive aquelas de caráter urgente.

6.4.2. Previamente à execução de cada intervenção, a CONTRATADA deverá apresentar o detalhamento dos serviços propostos, acompanhado da respectiva planilha orçamentária, contendo a descrição das atividades, os quantitativos de materiais e insumos necessários e os valores correspondentes, observados os referenciais de preços e o percentual de desconto contratado.

6.4.3. A execução dos serviços ficará condicionada à análise e aprovação da planilha orçamentária pela fiscalização técnica, à autorização da Administração e à emissão da respectiva Ordem de Serviço, observada a disponibilidade orçamentária e a existência de cobertura por empenho.

6.4.4. Não haverá limitação prévia quanto ao número de solicitações ou Ordens de Serviço que poderão ser emitidas durante a vigência contratual, desde que respeitados os limites financeiros contratados, a disponibilidade orçamentária, os procedimentos de autorização e as demais condições estabelecidas no Termo de Referência.

6.4.5. A CONTRATADA deverá manter capacidade operacional para atender às demandas das unidades abrangidas pelo respectivo lote, inclusive quando houver solicitações simultâneas, observando os prazos de atendimento e execução definidos contratualmente.

6.4.6. Todas as intervenções deverão ser devidamente documentadas, mediante registros fotográficos e, quando pertinente, audiovisuais, contemplando as condições identificadas antes do início dos serviços, as principais etapas de execução e a situação após sua conclusão. Os registros deverão integrar os relatórios de acompanhamento e execução apresentados à fiscalização, inclusive para subsidiar os procedimentos de medição, recebimento e faturamento.

6.4.7. Os serviços executados em desconformidade com as especificações contratuais, normas técnicas aplicáveis ou orientações da fiscalização poderão ser rejeitados pela Administração. Nesses casos, a CONTRATADA deverá providenciar, às suas expensas, a correção, substituição, reconstrução ou refazimento das intervenções consideradas inadequadas, sem prejuízo da aplicação das sanções contratuais cabíveis.

6.5. Subcontratação de Serviços

6.5.1. Considerando a diversidade das especialidades envolvidas na manutenção predial, a abrangência territorial dos lotes e a possibilidade de surgimento de demandas simultâneas em diferentes localidades, será admitida a subcontratação parcial de serviços, observados os limites, as condições e as restrições estabelecidos no Termo de Referência e no instrumento contratual.

6.5.2. Considerando a natureza dos serviços de manutenção predial sob demanda, caracterizados pela diversidade de especialidades técnicas e pela impossibilidade de prever antecipadamente a natureza, os quantitativos e os valores das intervenções necessárias durante a vigência contratual, não será estabelecido percentual máximo fixo de subcontratação sobre o valor do contrato. A subcontratação ficará restrita a parcelas específicas dos serviços, previamente autorizadas pela Administração, sendo vedadas a subcontratação integral do objeto e a transferência das atividades principais atribuídas à CONTRATADA, especialmente aquelas relacionadas à atuação do preposto, à gestão e coordenação contratual, à aquisição de materiais e à contratação e ao pagamento de fornecedores. A CONTRATADA permanecerá integralmente responsável pela execução dos serviços e pelo cumprimento das obrigações contratuais, inclusive em relação às parcelas subcontratadas.

6.5.3. As subcontratações deverão ser previamente submetidas à autorização da Administração, formalizadas com pessoas jurídicas regularmente constituídas e devidamente documentadas, de modo a assegurar a identificação, o controle e a rastreabilidade dos envolvidos na execução dos serviços.

6.5.4. Para fins de controle e acompanhamento contratual, a CONTRATADA deverá encaminhar à fiscalização administrativa cópia do instrumento de formalização da subcontratação ou documento equivalente, contendo, no mínimo, a identificação da empresa subcontratada, seu CNPJ, razão social, endereço, identificação dos responsáveis, descrição dos serviços a serem executados e manifestação formal das partes envolvidas.

6.5.5. Previamente ao início dos serviços subcontratados, a CONTRATADA deverá apresentar à Administração a documentação comprobatória da capacidade técnica da subcontratada, a qual será avaliada e juntada aos autos do processo administrativo correspondente, conforme disposto no art. 122, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

6.5.6. A execução de serviços por empresas subcontratadas somente poderá ocorrer após a autorização da Administração e a apresentação e aprovação da documentação exigida. A ausência de autorização ou o descumprimento das condições estabelecidas caracterizará irregularidade contratual, sujeitando a CONTRATADA às medidas corretivas e sanções cabíveis, sem prejuízo da obrigação de comprovar a efetiva execução dos serviços para fins de medição e pagamento.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 A estimativa das quantidades a serem contratadas foi elaborada considerando as necessidades de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva das unidades do Instituto Federal do Paraná (IFPR), a distribuição geográfica dos campi, as características das edificações e a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços de manutenção durante a vigência contratual.

7.2 Considerando a natureza da contratação, caracterizada pela execução de serviços sob demanda, não é possível estabelecer previamente, com exatidão, todos os tipos de intervenções e respectivos quantitativos que serão necessários ao longo da vigência contratual. As demandas poderão variar conforme as condições de conservação das edificações, a ocorrência de falhas nos sistemas prediais, o desgaste natural de materiais e componentes e a necessidade de intervenções preventivas ou corretivas, inclusive em situações urgentes.

7.3. As intervenções deverão observar prioritariamente as necessidades identificadas no Plano de Manutenção Predial, sem prejuízo do atendimento de demandas supervenientes e urgentes, especialmente aquelas relacionadas à segurança das edificações, ao funcionamento dos sistemas prediais e à continuidade das atividades institucionais. Os quantitativos específicos de materiais, insumos e serviços serão definidos por ocasião da elaboração dos orçamentos das respectivas Ordens de Serviço, observadas as composições de custos e os referenciais estabelecidos nos documentos da contratação.

7.4. Para subsidiar o dimensionamento da contratação, a Diretoria de Infraestrutura do IFPR realizou levantamento técnico e pesquisa de preços, formalizados na Nota Técnica nº 20/2026 (SEI nº 4435432), utilizando como parâmetro a média histórica dos valores de obras contratadas pelo IFPR no período de 2024 a 2026, divididos pelas respectivas áreas construídas. Os orçamentos dessas obras foram elaborados majoritariamente com base nas composições de custos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal. Os resultados encontram-se consolidados no Mapa de Preços (SEI nº 4435018) e no Relatório Global (SEI nº 4435108).

7.5. A metodologia adotada observou os parâmetros estabelecidos no Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia (IPPCOSE), elaborado pela Advocacia-Geral da União e pelo Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, bem como as disposições do art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, do Decreto nº 7.983/2013 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 91/2022, conforme fundamentação apresentada na referida Nota Técnica.

7.6. A definição dos valores estimados considerou a média histórica dos valores de obras contratadas pelo IFPR no período de 2024 a 2026, em relação às respectivas áreas construídas, conforme levantamento realizado pela Diretoria de Infraestrutura. A metodologia adotada utilizou como parâmetro os custos históricos por metro quadrado, obtidos a partir de orçamentos elaborados majoritariamente com base nas composições de custos do SINAPI, permitindo estabelecer um valor referencial para o dimensionamento financeiro das necessidades de manutenção predial das unidades do IFPR.

7.7. Diante dessas características, adotou-se como parâmetro de dimensionamento a área construída das unidades do IFPR, associada à aplicação de um valor de referência mensal por metro quadrado, denominado Unidade Referencial de Manutenção (URM), estabelecido, para fins da estimativa preliminar, em R$ 7,66/m² por mês. A

utilização desse parâmetro permite estimar os limites financeiros destinados ao atendimento das demandas de manutenção, considerando a dimensão das edificações e a necessidade de disponibilização de serviços ao longo da vigência contratual.

7.8. A aplicação da metodologia possibilita estabelecer um teto financeiro estimado para cada unidade, bem como consolidar os valores correspondentes aos cinco lotes geográficos previstos para a contratação. Essa sistemática permite dimensionar financeiramente a solução, considerando a distribuição territorial dos campi e a necessidade de assegurar capacidade operacional para atendimento das demandas de manutenção predial.

7.9. A memória de cálculo considera a multiplicação da área construída de cada unidade pelo valor mensal de referência, com posterior projeção para o período de 12 (doze) meses, correspondente à vigência inicial prevista para os contratos. Para fins de apresentação e consolidação dos valores, foram considerados os seguintes parâmetros:

- Área construída: metragem das edificações e instalações abrangidas pela contratação, discriminada por campus ou sede administrativa.
- URM: valor referencial mensal de R$ 7,66 por metro quadrado de área construída, adotado na estimativa preliminar.
- Valor mensal estimado: resultado da aplicação da URM sobre a área construída de cada unidade.
- Valor anual estimado: projeção do valor mensal para o período de 12 (doze) meses.
- Valor estimado por lote: somatório dos valores anuais estimados para as unidades integrantes do respectivo lote.

7.10. Conforme a Nota Técnica nº 20/2026 (SEI nº 4435432), a pesquisa de preços e a estimativa dos tetos financeiros foram conduzidas pelos integrantes técnicos da Equipe de Planejamento da Contratação, designados por meio da Portaria constante no documento SEI nº 4397569. A área técnica concluiu que o valor estimado é compatível com os preços praticados no mercado, considerando a metodologia adotada e a utilização do SINAPI como referência para a contratação sob demanda.

7.11. A Tabela 1, intitulada Custo Anual Estimado de Manutenção Predial por Campus, apresenta o detalhamento das áreas construídas, dos valores mensais e anuais estimados e dos totais correspondentes a cada lote, constituindo a memória de cálculo da contratação, em conjunto com o Mapa de Preços (SEI nº 4435018) e o Relatório Global (SEI nº 4435108).

TABELA 1: CUSTO ANUAL MANUTENÇÃO PREDIAL (TETO) ESTIMADO POR CAMPUS

Lote	Campus	UASG	Área construída (m²)	URM	Valor Mensal Teto	Valor Anual Teto	Valor teto por lote
1	Araucária	158009	13.604,24	R$ 7,66	R$ 104.208,48	R$ 1.250.501,74	R$ 6.391.765,67
	Campo Largo	154672	10.384,49	R$ 7,66	R$ 79.545,19	R$ 954.542,32	
	Colombo	156547	10.974,46	R$ 7,66	R$ 84.064,36	R$ 1.008.772,36	
	Curitiba (Sede do lote)	158395	13.661,82	R$ 7,66	R$ 104.649,54	R$ 1.255.794,49	
	Paranaguá	158397	10.794,42	R$ 7,66	R$ 82.685,26	R$ 992.223,09	

	Pinhais	156154	4.909,79	R$ 7,66	R$ 37.608,99	R$ 451.307,90	
	Reitoria Ed. Asa	158009	499,00	R$ 7,66	R$ 3.822,34	R$ 45.868,08	
	Reitoria Salgado Filho	158009	2.712,18	R$ 7,66	R$ 20.775,30	R$ 249.303,59	
	Reitoria Vila Oficinas	158009	1.995,78	R$ 7,66	R$ 15.287,67	R$ 183.452,10	
2	Arapongas	158399	2.354,26	R$ 7,66	R$ 18.033,63	R$ 216.403,58	**R$ 3.784.860,23**
	Astorga	154699	5.007,03	R$ 7,66	R$ 38.353,85	R$ 460.246,20	
	Jacarezinho	158400	8.429,01	R$ 7,66	R$ 64.566,22	R$ 774.794,60	
	Jaguariaíva	156543	5.077,39	R$ 7,66	R$ 38.892,81	R$ 466.713,69	
	Londrina (Sede do lote)	154699	10.133,60	R$ 7,66	R$ 77.623,38	R$ 931.480,51	
	Telêmaco Borba	158399	10.174,30	R$ 7,66	R$ 77.935,14	R$ 935.221,66	
3	Coronel Vivida	157258	4.094,29	R$ 7,66	R$ 31.362,26	R$ 376.347,14	**R$ 3.338.747,65**
	Irati	154674	6.986,89	R$ 7,66	R$ 53.519,58	R$ 642.234,93	
	Palmas (Sede do lote)	154676	19.473,99	R$ 7,66	R$ 149.170,76	R$ 1.790.049,16	
	União da Vitória	156546	5.767,15	R$ 7,66	R$ 44.176,37	R$ 530.116,43	
4	Barracão	156542	4.968,63	R$ 7,66	R$ 38.059,71	R$ 456.716,47	**R$ 3.267.137,38**
	Capanema	156542	5.056,01	R$ 7,66	R$ 38.729,04	R$ 464.748,44	
	Cascavel (Sede do lote)	154673	6.327,97	R$ 7,66	R$ 48.472,25	R$ 581.667,00	
	Foz do Iguaçu	158396	14.509,98	R$ 7,66	R$ 111.146,45	R$ 1.333.757,36	
	Quedas do Iguaçu	154673	4.680,68	R$ 7,66	R$ 35.854,01	R$ 430.248,11	

5	Assis Chateaubriand	154671	6.858,53	R$ 7,66	R$ 52.536,34	R$ 630.436,08	**R$ 4.136.501,11**
	Goioerê	158402	4.909,79	R$ 7,66	R$ 37.608,99	R$ 451.307,90	
	Ivaiporã	154675	9.571,23	R$ 7,66	R$ 73.315,62	R$ 879.787,46	
	Paranavaí	158398	9.084,74	R$ 7,66	R$ 69.589,11	R$ 835.069,30	
	Pitanga	156545	6.020,73	R$ 7,66	R$ 46.118,79	R$ 553.425,50	
	Umuarama	158402	8.556,08	R$ 7,66	R$ 65.539,57	R$ 786.474,87	
VALOR TOTAL ANUAL ESTIMADO							**R$ 20.919.012,04**

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 20.919.012,04

8.1. A partir da metodologia aplicada, descrita no item 7. Estimativas das Quantidades a serem Contratadas, a Nota Técnica estabeleceu o valor global estimado de **R$ 20.919.012,04 (vinte milhões, novecentos e dezenove mil e doze reais e quatro centavos)** para a contratação, conforme memória de cálculo constante do Relatório Global (SEI nº 4435108).

Lote	Campus-sede	Valor anual estimado
1	Curitiba	R$ 6.391.765,67
2	Londrina	R$ 3.784.860,23
3	Palmas	R$ 3.338.747,65
4	Cascavel	R$ 3.267.137,38
5	Umuarama	R$ 4.136.501,11
Total		**R$ 20.919.012,04**

8.2. Os valores estimados constituem limites financeiros para o planejamento da contratação, não representando obrigação de execução integral dos recursos previstos ou garantia de demanda mínima às futuras contratadas. A efetiva utilização dos valores dependerá das necessidades identificadas pelas unidades, da disponibilidade orçamentária, da autorização das respectivas Ordens de Serviço e da execução e medição dos serviços contratados.

8.3. As intervenções deverão observar prioritariamente as necessidades identificadas no Plano de Manutenção Predial, sem prejuízo do atendimento de demandas supervenientes e urgentes, especialmente aquelas relacionadas à

segurança das edificações, ao funcionamento dos sistemas prediais e à continuidade das atividades institucionais. Os quantitativos específicos de materiais, insumos e serviços serão definidos por ocasião da elaboração dos orçamentos das respectivas Ordens de Serviço, observadas as composições de custos e os referenciais estabelecidos nos documentos da contratação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A contratação será realizada mediante procedimento licitatório único, com parcelamento do objeto em 5 (cinco) lotes geográficos, considerando a distribuição territorial das unidades do Instituto Federal do Paraná (IFPR), as características dos serviços de manutenção predial e a necessidade de assegurar condições adequadas de atendimento às demandas institucionais.

9.2. A divisão em lotes foi definida a partir do agrupamento regional dos campi e das demais unidades administrativas, buscando compatibilizar a abrangência territorial da contratação com a capacidade operacional das futuras contratadas. Essa organização visa favorecer a mobilização de equipes, a logística de deslocamento, a disponibilidade de materiais e equipamentos e a tempestividade no atendimento das Ordens de Serviço.

9.3. A alternativa de contratação individualizada por campus poderia ampliar significativamente o número de procedimentos licitatórios, aumentando os custos administrativos e a necessidade de mobilização de pessoal. Por outro lado, a contratação integral e indivisível de todas as unidades poderia exigir estrutura operacional de maior abrangência territorial, com potencial restrição à competitividade e maior concentração dos riscos de execução.

9.4. Dessa forma, o parcelamento em cinco lotes representa uma solução intermediária entre a contratação individualizada por unidade e a contratação global, buscando conciliar eficiência administrativa, viabilidade operacional, economicidade e ampliação das possibilidades de participação de empresas com capacidade de atendimento regional.

9.5. Cada lote compreenderá as unidades indicadas nos documentos da contratação, observadas as condições de execução, os limites financeiros estimados e as responsabilidades contratuais correspondentes. A adjudicação ocorrerá por lote, conforme os critérios estabelecidos no edital, assegurada a avaliação da capacidade da licitante para assumir o conjunto das obrigações quando vencedora de mais de um lote.

9.6. A estruturação proposta deverá observar a viabilidade técnica e econômica dos agrupamentos e a preservação da competitividade, de modo a assegurar que a divisão territorial contribua efetivamente para a seleção da proposta mais vantajosa e para a adequada execução dos serviços.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A presente contratação não depende da realização de outras contratações para sua viabilização, uma vez que contempla a disponibilização de mão de obra especializada, materiais, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à execução dos serviços de manutenção predial, conforme as condições estabelecidas no Termo de Referência.

10.2. Embora possam existir contratações correlatas no âmbito do IFPR, especialmente aquelas destinadas à manutenção de sistemas e equipamentos específicos, estas possuem escopos próprios e não constituem condição para a execução do objeto pretendido. Durante a execução contratual, deverão ser observados os limites dos respectivos objetos, de modo a evitar sobreposição de serviços, duplicidade de despesas e conflitos de responsabilidades entre as contratadas.

10.3. Dessa forma, não foram identificadas contratações interdependentes indispensáveis à implementação da solução proposta, sendo possível sua execução de maneira autônoma, observadas as necessidades de articulação com outros contratos vigentes na instituição.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional do Instituto Federal do Paraná (IFPR), considerando que todas as unidades participantes declararam, em seus respectivos Documentos de Formalização da Demanda (DFDs), a inclusão da contratação no Plano de Contratações Anual (PCA/PGC) de 2026, vinculado às respectivas Unidades Administrativas de Serviços Gerais (UASGs), demonstrando sua previsão no planejamento das contratações para o exercício. Como previsão unificada, foi inserida no PCA/PGC 2026 da Reitoria, identificado a seguir:

I) ID PCA no PNCP: 10652179000115-0-000012/2026 https://pncp.gov.br/app/pca/10652179000115/2026/12

II) Data de publicação no PNCP: 13/05/2025

III) Id dos itens no PCA: 537, 538 e 539

IV) Classe/Grupo: 545 - TIPOS ESPECIAIS DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO

V) Identificador da Futura Contratação: 158009-18/2026

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A contratação de serviços de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, sob demanda, tem como principal benefício assegurar a continuidade das ações de conservação e manutenção das edificações e instalações do Instituto Federal do Paraná (IFPR), proporcionando condições adequadas de segurança, funcionalidade e desempenho para o desenvolvimento das atividades institucionais de ensino, pesquisa, extensão e administração.

12.2 A adoção do critério de julgamento de maior desconto sobre os preços referenciais da tabela SINAPI busca proporcionar maior economicidade, transparência e padronização na formação dos preços dos serviços. Associada à execução mediante ordens de serviço, essa sistemática permitirá que os recursos sejam direcionados às necessidades efetivamente identificadas, com pagamento vinculado aos serviços autorizados, executados e devidamente medidos, contribuindo para a eficiência da aplicação dos recursos públicos.

12.3 Os contratos terão vigência inicial de 12 (doze) meses, período durante o qual poderão ser atendidas as demandas de manutenção das unidades abrangidas pela contratação. Será priorizada a execução das intervenções previstas no Plano de Manutenção Predial, sem prejuízo do atendimento de necessidades supervenientes e urgentes, especialmente aquelas decorrentes de falhas nos sistemas elétricos e hidrossanitários, problemas em coberturas, infiltrações e danos ocasionados por tempestades, vendavais ou outras ocorrências que possam comprometer a segurança dos usuários, a integridade das edificações ou a continuidade das atividades institucionais.

12.4 A disponibilidade de uma solução contratual previamente estabelecida permitirá maior agilidade e capacidade de resposta às necessidades de manutenção, reduzindo o tempo necessário para a realização das intervenções e contribuindo para evitar o agravamento de falhas, a ampliação dos danos e a elevação dos custos de recuperação. A possibilidade de atendimento tempestivo também favorecerá a redução de interrupções nas atividades acadêmicas e administrativas, especialmente em situações que exijam providências imediatas para restabelecimento das condições adequadas de utilização dos espaços.

12.5 Outro benefício relevante consiste na racionalização dos procedimentos administrativos, uma vez que a contratação permitirá atender diferentes demandas durante sua vigência, evitando a necessidade de instaurar

procedimentos licitatórios específicos para cada intervenção. Essa sistemática tende a reduzir os custos administrativos e o esforço operacional associados ao planejamento, à instrução e à condução de múltiplas contratações, aspecto especialmente importante diante da limitação de pessoal nas unidades do IFPR.

12.6 A estruturação da contratação em lotes, considerando a distribuição geográfica dos campi, também contribuirá para a organização e a eficiência operacional dos serviços, favorecendo a logística de atendimento, a mobilização das equipes e a capacidade de resposta às demandas das unidades abrangidas por cada lote.

12.7 Adicionalmente, a exigência de apresentação prévia do detalhamento dos serviços, materiais, insumos e respectivos quantitativos, para análise e autorização da fiscalização técnica, permitirá maior controle sobre as intervenções realizadas. Esse procedimento contribuirá para evitar substituições desnecessárias de materiais e componentes, assegurar a compatibilidade dos serviços com as necessidades identificadas e promover maior transparência e controle na execução contratual.

12.8 Considerando as características das edificações e instalações existentes nas unidades do IFPR, poderá ser necessária, durante a execução contratual, a indicação de marcas, características ou modelos específicos de materiais e componentes, quando tecnicamente justificada pela necessidade de assegurar a compatibilidade com os sistemas já instalados ou preservar a padronização adotada pela Administração. Essas indicações deverão ser fundamentadas pela fiscalização técnica, observadas as disposições do art. 41 da Lei nº 14.133/2021, de modo a evitar incompatibilidades, substituições desnecessárias e custos adicionais, sem restringir injustificadamente a competitividade.

12.9 Espera-se, portanto, que a contratação proporcione maior eficiência na gestão da manutenção predial, preservação do patrimônio público, prolongamento da vida útil das edificações e de seus sistemas, redução de intervenções emergenciais e otimização dos recursos financeiros e administrativos. Como resultado, pretende-se assegurar ambientes mais seguros, conservados e adequados à utilização por estudantes, servidores, trabalhadores terceirizados e demais integrantes da comunidade atendida pelo IFPR, contribuindo diretamente para a continuidade e a qualidade dos serviços públicos prestados pela instituição.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Para o acompanhamento da execução contratual, a CONTRATANTE designará, para cada lote, profissional integrante da equipe técnica da Diretoria de Infraestrutura, responsável por prestar o suporte técnico necessário às unidades abrangidas pelo respectivo lote. Esse profissional atuará como referência técnica na interlocução com a CONTRATADA, especialmente para o esclarecimento de dúvidas, análise e aprovação das intervenções propostas, acompanhamento da execução dos serviços, verificação das medições e demais providências de natureza técnica necessárias à adequada execução contratual. A sistemática busca centralizar e padronizar a comunicação técnica, conferir maior uniformidade aos procedimentos adotados entre os campi e assegurar o adequado acompanhamento dos serviços executados, sem prejuízo das atribuições dos gestores e fiscais formalmente designados para o contrato.

13.2. A CONTRATADA deverá assegurar a disponibilidade dos recursos humanos e operacionais necessários ao atendimento das demandas das unidades abrangidas pela contratação, observadas as características dos serviços, a distribuição territorial dos campi e os prazos estabelecidos para execução das Ordens de Serviço.

13.3. A organização e o dimensionamento das equipes serão de responsabilidade da CONTRATADA, que deverá adotar as medidas necessárias para garantir a continuidade do atendimento, inclusive em situações de demandas simultâneas, afastamentos de profissionais ou outras circunstâncias que possam comprometer o cumprimento das obrigações contratuais.

13.4. A CONTRATADA deverá manter canais de comunicação e procedimentos operacionais que possibilitem o adequado recebimento, acompanhamento e encaminhamento das solicitações, assegurando a interlocução tempestiva com os gestores, fiscais e demais representantes da Administração envolvidos na execução contratual.

13.5. Os procedimentos de comunicação, acompanhamento e avaliação do atendimento serão detalhados no Termo de Referência e, quando adotado, no Instrumento de Medição de Resultados (IMR), observadas as características da contratação e os níveis de serviço estabelecidos.

13.6. Previamente ao início da execução contratual, a Administração deverá promover a designação formal dos gestores e fiscais responsáveis, a definição dos fluxos de solicitação, análise, autorização e acompanhamento das Ordens de Serviço, a identificação dos profissionais de referência técnica para cada lote e o estabelecimento dos procedimentos de comunicação entre as unidades participantes, a Diretoria de Infraestrutura e as contratadas. Deverão ser igualmente definidos os instrumentos de acompanhamento, medição e avaliação da qualidade dos serviços, de modo a assegurar a padronização dos procedimentos e a adequada fiscalização da execução contratual.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 A execução dos serviços de manutenção predial poderá gerar impactos ambientais decorrentes, principalmente, do consumo de materiais e recursos, da geração de resíduos da construção e manutenção, da produção de poeira e ruídos e do eventual manuseio e descarte de materiais como tintas, solventes, óleos, graxas, lâmpadas, componentes elétricos, embalagens, caliça, entulhos e outros resíduos provenientes das intervenções realizadas. Considerando a natureza dos serviços, tais impactos deverão ser prevenidos, reduzidos e adequadamente gerenciados durante toda a execução contratual.

14.2 Deverá ser conferida especial atenção à segregação, acondicionamento, armazenamento temporário, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, sendo vedado seu descarte irregular nas dependências das unidades do IFPR. Quando necessária a utilização de caçambas ou outros meios de acondicionamento e transporte de resíduos, a CONTRATADA deverá utilizar prestadores devidamente habilitados e comprovar a coleta e a destinação dos materiais provenientes da respectiva Ordem de Serviço, mediante apresentação da documentação pertinente, inclusive nota fiscal e Manifesto de Transporte de Resíduos – MTR, quando aplicável.

14.3 A medição e o pagamento dos serviços relacionados à coleta, transporte e destinação de resíduos ficarão condicionados à comprovação de sua efetiva realização e vinculação à respectiva Ordem de Serviço, conforme critérios a serem estabelecidos no Termo de Referência e demais documentos da contratação.

14.4 Em nenhuma hipótese será permitido o descarte de resíduos diretamente no solo, na vegetação, em redes de drenagem, corpos d'água ou em outros locais inadequados nas unidades do IFPR. O descumprimento das exigências relativas ao gerenciamento e à destinação ambientalmente adequada dos resíduos sujeitará a CONTRATADA às medidas e sanções previstas no instrumento contratual, sem prejuízo das demais responsabilidades eventualmente aplicáveis.

14.5 Sempre que tecnicamente possível, deverão ainda ser adotadas medidas destinadas à redução da geração de resíduos, ao reaproveitamento e à reciclagem de materiais e ao uso racional de água, energia e demais recursos, buscando minimizar os impactos ambientais associados à execução dos serviços de manutenção predial.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas informações e análises desenvolvidas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade da contratação, tendo em vista a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços de manutenção predial nas unidades do IFPR, de modo a preservar as condições de conservação, segurança, funcionalidade e adequado desempenho das edificações e instalações institucionais.

A solução proposta mostra-se adequada à necessidade identificada, considerando a possibilidade de atendimento das demandas de manutenção preditiva, preventiva e corretiva **sob demanda**, mediante emissão de Ordens de Serviço e utilização de preços referenciais, permitindo o atendimento tanto das intervenções planejadas quanto de

necessidades supervenientes e urgentes durante a vigência contratual. A estruturação da contratação em lotes possibilita, ainda, compatibilizar a execução dos serviços com a distribuição geográfica das unidades e favorecer a adequada capacidade de atendimento.

Dessa forma, considerando a necessidade institucional, a adequação da solução escolhida, sua disponibilidade no mercado e a possibilidade de execução nas condições estabelecidas neste ETP, a Equipe de Planejamento conclui que a contratação é **técnica e economicamente viável**, nos termos do art. 9º, inciso XIII, da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022.

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: Integrante requisitante

MONICE MOISE DE FREITAS AQUINO

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 09:59:25.

Despacho: Integrante administrativa

SILVIA LETICIA TREVISAN

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 08:05:24.

Despacho: Integrante técnico

PAULO VERGILIO GUIMARAES JUNIOR

Membro da comissão de contratação

Despacho: Integrante técnico

PIERRE LUIS ALVES

Membro da comissão de contratação

Despacho: Integrante técnico

RAFAEL BERTHOLDI RAPP

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 17:14:29.

Despacho: Integrante técnico

TIAGO RADASKIEVICZ

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 08:58:35.

Despacho: Integrante requisitante

MOISES EVANGELISTA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 12:17:09.

Despacho: Integrante requisitante

ISAAC GUILHERME DE OLIVEIRA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 11:10:48.

Despacho: Integrante requisitante

RODRIGO CEZAR KANNING

Membro da comissão de contratação

Despacho: Integrante requisitante

CLAUDIR ABEL RIBEIRO

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 11:23:27.

Despacho: Integrante requisitante

JUAREZ MACHADO JUNIOR

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 10/11/2026 às 09:08:59.