

SUPERINTENDÊNCIA DO IPHAN NO AMAZONAS/AM

Estudo Técnico Preliminar 7/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 01490.000084/2025-36

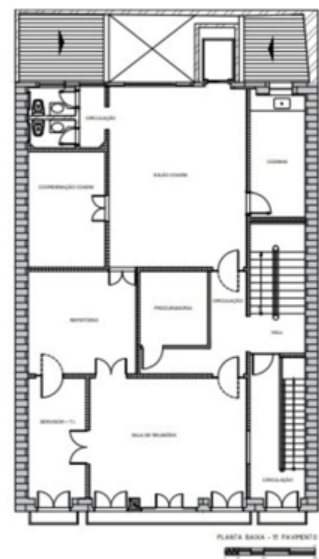
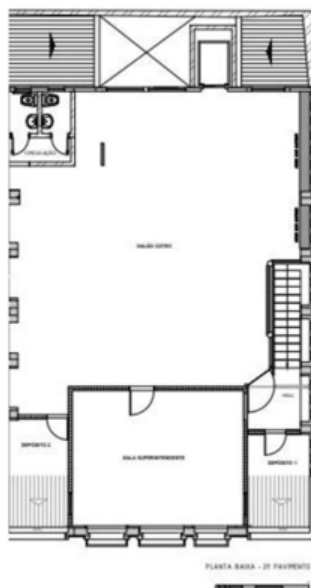
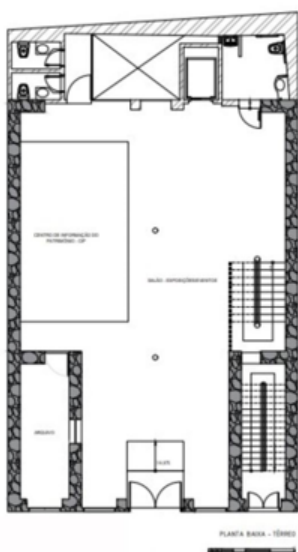
2. Descrição da necessidade

A presente solicitação visa à contratação de empresa de engenharia especializada na prestação de serviços, sob demanda, de manutenção predial com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra, conforme especificações e insumos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, para atendimento às áreas, instalações e infraestruturas da Superintendência do IPHAN no Amazonas.

A edificação sede da Superintendência do IPHAN no Amazonas foi construída no final do Século XIX (Entre 1870 e 1894) tendo como usos iniciais uma oficina mecânica no pavimento térreo e residência nos pavimentos superiores. Em 1987 passou a sediar a Sede do IPHAN-AM. O imóvel foi restaurado recentemente conforme obra executada entre 2020 e 2023 conforme Processo IPHAN SEI nº 01490.000253/2019-90. Trata-se de um imóvel de valor cultural tombado como parte integrante do conjunto urbano do Centro Histórico de Manaus, bem tombado pelo IPHAN conforme notificação publicada no DOU Nº 222, seção 03, de 22/11/2010 (Processo 1614-T-10 - SEI nº 01450.012718 /2010-93), homologada através da Portaria MTUR Nº 25, de 20/07/2021, publicada no DOU Nº 141, p. 70, seção 01, de 28/07/2021, inscrito no Livro do Tombo Histórico do IPHAN, Vol. III, folha 141, inscrição nº 738 e no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico do IPHAN, Vol. III, folha 46, inscrição nº 228, ambos no dia 22/05 /2023, além do tombamento municipal como parte do Centro Antigo de Manaus conforme Lei Orgânica do Município de 1990 e Decreto municipal nº 7176 de 10 de fevereiro de 2004. O desgaste natural do tempo, aliado à ausência de equipe técnica própria para execução das atividades de manutenção, demanda a contratação de serviços especializados que assegurem a conservação e a funcionalidade da infraestrutura física.

CONHECENDO O IMÓVEL - PLANTAS ESQUEMÁTICAS

07



O objeto da contratação engloba manutenções preventivas, corretivas e emergenciais, contemplando instalações prediais, elétricas de baixa tensão, luminárias, instalações hidrossanitárias, sistemas de combate a incêndio, climatização, SPDA, CFTV, caixas d'água e demais elementos construtivos como pisos, forros, esquadrias, pintura, cobertura, alambrados, pavimentação, entre outros. Os serviços serão executados mediante ordens de serviço específicas, com definição prévia de quantitativos, prazos e cronograma, sem promover alterações significativas na estrutura ou nas características originais da edificação.

Nos termos do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, tais serviços enquadram-se como serviços de engenharia, possuindo especificações usuais de mercado e podendo ser contratados como bens e serviços comuns, conforme entendimento do Tribunal de Contas da União (Acórdão nº 2.806/2014 – 1ª Câmara). A orçamentação seguirá prioritariamente a Tabela SINAPI, prevista no art. 23, §2º da Lei nº 14.133/2021 e regulamentada pelo Decreto nº 7.983/2013, podendo utilizar de forma subsidiária outros referenciais oficiais como SICRO NOVO, ORSE, AGETOP CIVIL, EMOP, SEINFRA, SETOP e IOPES.

É oportuno repisar que a regra geral é o uso da Tabela SINAPI, sendo a elaboração de orçamentos baseados noutros sistemas referenciais oficiais de custos (por exemplo SICRO NOVO, ORSE, AGETOP CIVIL, EMOP, SEINFRA, SETOP e IOPES, não se restringindo tão somente a estas) apenas para os casos excepcionais, isto é, as exceções como, por exemplo, demandas de materiais específicos a serem empregados em prédios tombados (mármore ou granitos de tipos e tamanhos específicos, tintas de cor e textura definidas, dentre outras características a serem observadas para atendimento e garantia do tombamento histórico do patrimônio nacional).

O Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013 também estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência dos serviços de engenharia a serem contratados e executados pela Administração Pública Federal. No caso de orçamentos estimado, sintético, detalhado ou analítico, nas composições dos preços utilizados para sua formação devem ser adotadas as produtividades e os consumos utilizados pelos sistemas referenciais oficiais de custos.

O código CATSERV aplicável ao processo licitatório é o 1627 – Manutenção/Reforma Predial.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação Administrativa	Dayane Estevo Alves

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

As normas abaixo e/ou suas sucessoras, bem como as demais não citadas nos itens a seguir, e que se referem ao objeto dos serviços, deverão servir de parâmetros mínimos a serem obedecidos para sua perfeita execução.

Os casos não abordados, por não estarem vigentes ou não reconhecidos ainda pela equipe, serão analisados e adotados pela Fiscalização, de maneira a manter o padrão de qualidade dos serviços de acordo com as normas vigentes nacionais ou internacionais, e as melhores técnicas preconizadas para o assunto.

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

- IN nº 01/SLTI, de 19 de janeiro de 2010 – que dispõe sobre critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.
- Lei nº 10.295, de 17 de outubro de 2001 – que dispõe sobre a Política Nacional de Conservação e Uso Racional de Energia.
- Decreto nº 4.131, de 14 de fevereiro de 2002 – que dispõe sobre medidas emergenciais de redução do consumo de energia elétrica no âmbito da Administração Pública Federal.
- Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Normas internacionais consagradas, na falta das Normas ABNT ou para melhor complementar os temas previstos pelas já citadas.
- Portaria nº 2.296, de 23 de julho de 1997 e atualizações – estabelece as práticas de projetos e construção e manutenção de edifícios Públicos Federais, a cargo dos órgãos e entidades de SISG.
- Leis e Resoluções relativas ao Meio Ambiente.
- Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002 – estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.
- Manual de Obras Públicas – Edificações – Práticas da SEAP;
- Normas das concessionárias de serviços públicos;
- Legislação de acessibilidade (NBR 9050), as pertinentes ao fim a que se destina a manutenção;
- As instruções normativas do DNIT quanto às especificações da comunicação visual e dos equipamentos utilizados pelo DNIT.
- Código de Obras da Prefeitura Municipal em vigor dos respectivos locais;
- Regulamentos do Corpo de Bombeiros;
- “Manual de Obras Públicas Sustentáveis”, elaborado pelo SISEMA/MG (www.meioambiente.mg.gov.br link “obras sustentáveis”). Esse trata de soluções para a eficiência energética, a gestão e economia de água e a gestão de resíduos.
- Legislação de preservação do Patrimônio Cultural relativas ao IPHAN e Município de Manaus.

Em adição aos normativos supracitados, os requisitos necessários e suficientes à escolha da solução objeto deste estudo são:

- Permite participação de Consórcios ou empresas estrangeiras: Não se trata de prestação complexa e de grandes dimensões, classificada como serviço comum. E, dadas as características do mercado, as empresas podem, sozinhas, participar da licitação e posteriormente fornecer o objeto. Ao contrário, permitir o consorciamento traria potencial risco de restrição à competição. Ademais, os Acórdãos nº 1.305/2013 – TCU – Plenário, nº 1.636/2007 - TCU – Plenário e nº 566/2006 - TCU - Plenário, são no sentido de que a permissão de empresas participarem da licitação pública reunidas em consórcio recai na discricionariedade da Administração. Enfim, **não será admitida a participação de consórcios**.
- Permite subcontratação: tendo em vista a exigência de diversas competências técnicas específicas para atender o objeto, bem como a impossibilidade de uma única empresa possuir em seu portfólio de serviços todas estas competências, conclui-se pela **permissão de subcontratação, no percentual máximo de 30% (trinta por cento) do valor total do contrato**, desde que a subcontratada apresente a mesma habilitação técnica exigida da licitante vencedora.
- Tipo de licitação/Critério de Julgamento: considerando o exposto no Art. 33º, II, da lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, combinado com o Art. 7º do Decreto nº 10.024, de 20 de setembro de 2019, o tipo de licitação/critério de julgamento adotado será o **maior desconto global do grupo**.
- Relação de Índices Contábeis previstos na minuta de edital padrão do DNIT (qualificação econômico-financeira): Declaro que concordo com a utilização da relação de Índices Contábeis exigidas no edital padrão para fins de qualificação econômico-financeira. A supressão ou inclusão de índices do edital padrão exige justificativa técnica.
- Exclusividade/Benefício ME – Micro Empresa/EPP – Empresa de Pequeno Porte (Art. 48, Lei complementar 123/2006): **não se aplica** o disposto no artigo 48 da Lei Complementar nº 123/2006, tendo em vista o disposto no artigo 49 da referida lei, no qual o tratamento diferenciado e simplificado para as microempresas e empresas de pequeno porte não será vantajoso para a administração pública ou representará prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado.

- Condição de serviço comum: os serviços a serem executados enquadram-se na classificação de serviços comuns, ou seja, apresentam padrões de desempenho e qualidade definidos objetivamente neste Estudo e com especificações usuais praticadas no mercado, nos termos do §1º do Art. 2º, do Decreto nº 5.450/2005.
- Serviço contínuo: **sim**, pois os serviços objeto dessa contratação são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional. Os serviços contínuos podem ter seus contratos prorrogados até o limite de 60 meses, observado o exposto no Art. 106 da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.
- Regime de execução: **empreitada por preço unitário**.
- Adesão à Ata de Registro de Preços: não será utilizada essa metodologia de contratação em decorrência do exposto nos itens 5, 6, 7 e 8 desse Estudo Técnico Preliminar, os quais caracterizam essa contratação com parâmetros específicos da realidade desta autarquia.

Em atendimento a adoção de critérios de sustentabilidade, a Contratada deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, nos seguintes termos:

1. O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e procedimentos do Plano Municipal de Gestão de Resíduos da Construção Civil, ou do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil apresentado ao órgão competente, conforme o caso.

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

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

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

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

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

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

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

Em adição, a Contratada deve atender ao exposto, quando compatível ao caso concreto, aos seguintes normativos:

- Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 01/2010.
- Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 02/2014 (uso da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia – ENCE).

- Guia Nacional de Licitações Sustentáveis, 5ª edição, agosto de 2022.

Identificando a necessidade de a Contratada promover a transição contratual com transferência de conhecimento, a mesma deverá disponibilizar ao Contratante, ao término do contrato, todos os dados compilados, em meio eletrônico, relativo ao período contratado.

5. Levantamento de Mercado

A intenção desse estudo é analisar as soluções disponíveis e viáveis de forma a proporcionar o atendimento das necessidades da sede da superintendência do IPHAN-AM, considerando a necessidade de manutenção das condições do ambiente de trabalho e conservação do prédio, garantindo o bem-estar dos servidores e usuários desta Superintendência.

Nesse sentido, foi realizado um levantamento de mercado para determinar quais são as soluções e inovações existentes que poderiam atender aos requisitos estabelecidos nesse estudo, de modo a alcançar os resultados pretendidos e atender à necessidade da contratação, levando-se em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência, padronização, sustentabilidade e inovação.

A seguir forma levantadas três soluções possíveis para atender as necessidades desta SR/IPHAN/AM:

Solução 01: Solução sem contratação, com utilização de servidor para prestar o serviço e a compra do material necessário para a realização do serviço.

Descrição: esta solução se caracteriza por oficialmente ou informalmente designar servidores para as atividades a serem contratadas. Esta solução demanda a existência de compatibilidade dentre as atribuições estabelecidas no cargo a qual se pretende utilizar sob pena de incorrer em desvio de função. Para as manutenções corretivas, teria que realizar uma licitação para compra dos materiais necessários.

Incompatibilidade: conforme citado anteriormente, a realização de serviços dessa natureza exige a intervenção de profissionais especializados, inexistentes no quadro funcional desta autarquia, afastando desta maneira a solução interna da demanda. Em adição, para cada demanda teria que ser realizada uma licitação, sendo que muitas demandas são emergenciais e corretivas, sem ter tempo hábil para aguardar a compra dos materiais necessários.

Importante ainda considerar que os serviços a serem contratados por esta Superintendência não encontram-se no *rol* de cargos das atividades inerentes às categoriais funcionais e abrangidas pelo plano de cargos do órgão ou entidade.

Solução 02: Realização de contratação de mão de obra em regime de cessão na jornada semanal de 40 horas.

Descrição: contratação de mão de obra especializada, através de realização de licitação de cada necessidade, de forma a contemplar as necessidades identificadas. A característica principal desta solução é a disponibilização da mão de obra à parte Contratante sob regime de cessão de mão de obra.

Compatibilidade parcial: esta forma de contratação é possível de ser contratada na superintendência para uma parcela considerável dos serviços pretendidos. No entanto, para os serviços estabelecidos neste estudo com a periodicidade sob demanda, se torna inviável, haja vista que a natureza da manutenção e reparo das edificações é esporádica. Dessa forma, o profissional passará uma grande parte do tempo ocioso. Em adição, para cada demanda teria que ser realizada uma licitação, sendo que muitas dessas demandas são emergenciais e corretivas, sem tempo hábil para aguardar a compra dos materiais necessários.

Solução 03: realização de contratação de empresa especializada, sem alocação de mão de obra.

Descrição: contratação de empresa especializada nos serviços descritos sem a alocação de mão de obra, através de realização de licitação, que deverá comprovar capacitação técnica para prestar os serviços solicitados nas dependências da autarquia, quando solicitada.

Compatibilidade: a modalidade de contratação dos serviços mais especializados, como corretivas do sistema elétrico e hidráulico, dentre outros, aqui estabelecidos sob demanda, otimiza os recursos disponíveis pelo fato de melhor atender aos interesses da administração, pois não há mão de obra alocada e os serviços serão realizados conforme a necessidade da administração, bem como adoção de serviços eventuais com subcontratações por escopo, todos sob demanda, incluindo insumos e materiais necessários à perfeita execução dos serviços, de modo a garantir a continuidade dos serviços desta autarquia de forma integrada e padronizada.

Sendo assim, a Solução 03 nos parece mais viável para o atendimento das necessidades específicas do IPHAN-AM.

Em relação a solução de mercado definida (empresa especializada na prestação serviços, **sob demanda**, de manutenção predial com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra), verifica-se a existência de um quantitativo suficiente de fornecedores para estabelecer um nível mínimo de concorrência durante o processo licitatório de contratação.

Os valores unitários de cada serviço serão aqueles constantes das planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos de Índices da Construção Civil – SINAPI, referente ao mês vigente e ao Estado do Amazonas decrescidos do percentual de desconto proposto pela licitante vencedora. Podendo utilizar de forma subsidiária outros referenciais oficiais como SICRO NOVO, ORSE, AGETOP CIVIL, EMOP, SEINFRA, SETOP e IOPES.

$$VP = VU \times (1 - D/100) \times (1 + BDI/100) \times Q$$

VP = Valor a ser pago pelo serviço ou insumo.

VU – valor unitário do serviço ou insumo, conforme tabela SINAPI vigente no Estado do Amazonas.

D = valor do Desconto definido na proposta vencedora.

BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) = valor definido na proposta vencedora.

Q = quantidade executada do serviço ou insumo adquirido.

O **BDI máximo aceitável é de 22,80%** e foi elaborado em conformidade com a legislação vigente (Anexo SEI 7055106)

Vale ressaltar que a área física a ser conservada/preservada consiste no quantitativo total de área sob a responsabilidade desta autarquia, sendo a omissão e/ou negligência na referida manutenção e conservação, ato de improbidade administrativa, conforme o exposto na Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992, em seu Artigo 10º, X:

Art. 10. **Constitui ato de improbidade administrativa** que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão, dolosa ou culposa, que enseje perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente:

X- **agir negligentemente** na arrecadação de tributo ou renda, bem como no que diz respeito à **conservação do patrimônio público**. (grifo nosso)

6. Descrição da solução como um todo

A contratação visa a prestação de serviços comuns, sob demanda, relativos à manutenção preventiva, corretiva e/ou emergencial nos sistemas, de climatização, redes e instalações elétricas, telefônicas, lógicas, hidrossanitárias e de combate e prevenção a incêndios, nos sistemas de proteção de descargas atmosféricas (SPDA) existentes, bem como na reconstrução das partes civis afetadas, na estrutura da unidade do IPHAN-AM, assim compreendidas.

- a) Manutenção Predial: conjunto de atividades que visam assegurar capacidade plena e condições de funcionamento contínuo, seguro e confiável dos equipamentos, sistemas e instalações, preservando-lhes as características e o desempenho.
- b) Manutenção Corretiva: atividade de manutenção executada após a ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos componentes da edificação.
- c) Manutenção Preventiva: atividade de manutenção executada antes da ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos componentes da edificação.

Os serviços de manutenção terão suas ações registradas com seus respectivos códigos SINAPI, os quantitativos, valores unitários, valores totais (base de valor mais atual) e tarifa de desconto.

Na execução das manutenções prediais, a definição do valor a pagar pelos serviços executados dar-se-á por meio da elaboração de planilha orçamentária, com composição dos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços e insumos diversos descritos na tabela SINAPI e quantidades levantadas de serviços executados, de acordo com a demanda.

O levantamento dos preços dar-se-á de acordo com os valores atuais de mercado, mantendo-se o percentual de desconto oferecido no processo licitatório, considerando, prioritariamente, a base do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil da Caixa Econômica Federal – SINAPI, unidade da federação Amazonas. Podendo utilizar de forma subsidiária outros referenciais oficiais como SICRO NOVO, ORSE, AGETOP CIVIL, EMOP, SEINFRA, SETOP e IOPES.

As tabelas do SINAPI são elaboradas por Estado e atualizadas mensalmente.

Os valores unitários, de cada serviço constante na Planilha Orçamentária, serão aqueles constantes das planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, referente ao mês vigente e ao Estado do Amazonas decrescidos do percentual de desconto propostos pela licitante vencedora. Os valores são definidos efetuando-se os cálculos a seguir:

$$VP = VU \times (1 - D/100) \times (1 + BDI/100) \times Q$$

VP = Valor a ser pago pelo serviço ou insumo.

VU – valor unitário do serviço ou insumo, conforme tabela SINAPI vigente no estado do Amazonas.

D = valor do Desconto definido na proposta vencedora.

BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) = valor definido na proposta vencedora.

Q = quantidade executada do serviço ou insumo adquirido.

O BDI máximo aceitável é de 22,80% e foi elaborado em conformidade com a legislação vigente (Anexo SEI 7055106)

Nos casos em que a Tabela do SINAPI não oferecer custos unitários de insumos ou serviços, deverá ser utilizada outra fonte de informação, nesta ordem de prioridade:

1. Tabela de Referência formalmente aprovada por órgão ou entidade da Administração Pública Federal ou Estadual, incorporando-se às composições de custos dessas tabelas, sempre que possível, os custos de insumos constantes do SINAPI (como exemplo SICRO NOVO, ORSE, AGETOP CIVIL, EMOP, SEINFRA, SETOP e IOPEs.).
2. Pesquisa de mercado do local da prestação do serviço (com registro dos estabelecimentos e as cotações), devendo ser apurada a média entre três cotações e sobre ela aplicar o mesmo desconto ofertado na licitação.

Cada solicitação demandada deverá ser realizada através de uma Ordem de Serviço (O.S.) específica. Dessa respectiva O.S. a Contratada deverá elaborar um Orçamento, para fins de aferição do valor dos serviços, contendo os seguintes documentos:

1. Planilha orçamentária com preços unitários baseados no SINAPI (ou outra Tabela de Referência, conforme exposto no item 1 do parágrafo anterior), com os respectivos códigos e destacado o mesmo percentual de desconto oferecido no processo licitatório.
2. Planilha com as composições analíticas de fontes não SINAPI, se for o caso.
3. Cronograma físico-financeiro.

Os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva serão solicitados através de Ordem de Serviço, com numeração específica e cronologicamente em ordem crescente, a ser expedida pela Superintendência IPHAN-AM, sem qualquer ônus para este, no que se refere a frete, tributos e outros. A Ordem de Serviço (**Anexo – Modelo de Ordem de Serviço**) deve conter:

- a) data e hora da solicitação.
- b) endereço do local de realização dos serviços.
- c) descrição resumida dos serviços estimados.

Após receber a Ordem de Serviço, a Contratada terá o prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis** para elaborar o orçamento discriminando cada tipo de serviço de manutenção predial preventiva e corretiva solicitado. **O orçamento deverá apresentar o prazo de execução dos serviços.**

Após o recebimento do orçamento, a Contratante terá o prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis** para aprovação, rejeição e/ou solicitação de alterações no mesmo. A Contratada deverá realizar as alterações sugeridas pelo Contratante no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis**. Na ausência de consenso acerca das alterações, prevalecerá o posicionamento do Contratante, devidamente justificado.

Após a aprovação do orçamento, a Contratada deverá comunicar, por escrito (documento impresso ou e-mail oficial da empresa), o dia e a hora de início da execução dos serviços.

Os serviços demandados para a Sede do IPHAN-AM, deverão ser iniciados em até **10 (dez) dias corridos** após o recebimento, pelo Contratado, do orçamento aprovado. O prazo acima estabelecido pode ser reduzido para **07 (sete) dias corridos** nos casos de urgência, devidamente comprovados.

A prestação dos serviços deverá ser feita de acordo com os horários estipulados pelo Contratante, e acompanhados pelo responsável pelo recebimento do objeto, que será responsável pela fiscalização dos serviços.

Os prazos de execução dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva demandados são os estabelecidos no orçamento aprovado pelo Contratante.

As Ordens de Serviço somente poderão ter início após a aprovação prévia do Orçamento enviado pela Contratada, com aceite do Gestor e do Fiscal do contrato.

Toda a documentação referente à Ordem de Serviço, bem como o Orçamento, deverá ser anexada à Nota Fiscal, para auxiliar na verificação e ateste do Fiscal e Gestor.

Toda e qualquer fonte de dados ou sistema a ser utilizado para a execução do serviço contratado, diferente da SINAPI, deverá ser submetido à aprovação da Gestão e Fiscalização. Essa exigência vale também para os casos em que, excepcionalmente, as composições constantes na planilha não possuam referência em bases de dados oficiais. Deverão ser submetidas à Gestão /Fiscalização uma listagem (pesquisa de mercado) com o mínimo de três cotações de preços de empresas do mercado local, sendo que deverá ser considerado o valor médio (através da média aritmética simples).

Deverá ser confeccionada planilha de Fontes dos Dados das Precificações onde deverão estar informados, por item, de modo a ser verificado com clareza, qual a origem de cada composição. Deverá, também, ser confeccionada planilha de Referência de Custos, na qual estarão relacionadas, analiticamente, todas as composições utilizadas que não pertençam ao sistema SINAPI.

O orçamento deverá ser entregue impresso e em meio digital, em formato compatível com softwares livres e também no formato original do programa em que for gerado o arquivo.

Deverá ser elaborada memória de cálculo da planilha orçamentária, descrevendo a metodologia utilizada na quantificação dos itens do orçamento de forma clara e objetiva. Essa memória de cálculo deverá ser anexada ao orçamento.

Todos os materiais a serem empregados serão novos, comprovadamente de primeira linha, de qualidade extra ou superior e certificados pelo INMETRO, sendo rejeitados os classificados como linha popular ou econômica, devendo ser submetidas amostras à aprovação da Gestão/Fiscalização antes do seu emprego.

É de responsabilidade da Contratada a gestão da mão de obra necessária para a realização dos serviços objeto deste Estudo Preliminar.

Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá utilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades para atender às normas técnicas, como as que constam na Descrição dos Requisitos da Contratação do presente Estudo Preliminar.

As especificações dos materiais e as recomendações de aplicação dos mesmos ficarão submetidas às especificações mínimas de materiais e de encargos – Caderno de Encargos da Tabela SINAPI.

Os locais aonde os serviços de manutenção predial serão realizados são:

- Sede da Superintendência do IPHAN no Amazonas: CEP 69005-440 Travessa Vivaldo Lima - Centro - Manaus, AM.

A contratada deverá acompanhar a Contratante na eventualidade de o IPHAN-AM, migrar para outro endereço dentro da mesma jurisdição.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Dada a natureza da contratação em tela, prestação de serviços de engenharia, sob demanda, não contínuos, sem dedicação de mão de obra exclusiva, a serem executadas nas instalações da Superintendência do IPHAN no Amazonas, com fornecimento de insumos diversos e mão de obra e executado no regime de empreitada por preço unitário baseado no MAIOR DESCONTO sobre a Tabela SINAPI-AM, ou então, noutras tabelas oficiais ou critérios dispostos segundo o § 2º do art. 23 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2024 e os artigos 6º e 8º do Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013, não é possível definir previamente o quantitativo a ser demandado.

Apenas quando houver o acionamento por meio de ordem de serviço devidamente acompanhada da planilha orçamentária detalhando os custos das composições e insumos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, fundamentada em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente, é que se saberá os quantitativos

Os serviços não demandam de especializações incomuns e os preços de referência estão definidos pela Tabela SINAPI.

Cumprir destacar que a contratação baseada no maior desconto sobre uma determinada referência de preços, que no caso em tela é a tabela SINAPI, embora não possibilite a priori a especificação de um quantitativo, ela é vantajosa para a Administração Pública uma vez que evita o jogo de planilha, conforme posicionamento já explicitado pelo TCU na 5ª edição das Orientações e Jurisprudências do TCU – LICITAÇÕES E CONTRATOS, na página 170 que diz: “A

principal vantagem do critério de julgamento pelo maior desconto é que ele evita o jogo de planilha e o jogo de cronograma. Além disso, proporciona celeridade ao processamento da licitação, pois torna mais simples as análises de exequibilidade e economicidade das propostas".

Ademais, as ordens de serviços poderão ser objeto de acréscimo ou redução, de acordo com a necessidade real apresentada durante a execução dos serviços. No decorrer da execução é possível aparecerem novas necessidades que não foram previstas no momento da emissão da ordem de serviços. Neste caso, eventuais acréscimos deverão ser objeto de ordens de serviços complementares, também baseadas na Tabela SINAPI.

Sobre a possibilidade de equívocos ou erros quanto aos valores ou quantitativos estimados dos serviços tem-se, com base no Acórdão TCU nº 1.977/2013 – Plenário, que "em exemplo, os contratos podem, com simplicidade, objetivar que erros unitários de quantidade de até 10% não sejam objeto de qualquer revisão. Menos que isso, esses erros acidentais serão álea ordinária da contratada. Para que não haja incontáveis pedidos de reequilíbrio decorrentes de serviços de pequena monta, pode-se, ainda, definir que somente serviços de materialidade relevante na curva ABC do empreendimento incorrerão como tarja de "erro relevante". Assim, para sanar erros que se enquadrem na situação acima, com base na jurisprudência do TCU, não se verifica qualquer impedimento para que ocorra a emissão de ordens de serviços complementares para acréscimo ou redução, de acordo com a necessidade real apresentada durante a execução dos serviços.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 271.318,90

O Valor Estimado é de 271.318,90 (duzentos e setenta e um mil e trezentos e dezoito reais e noventa centavos), conforme Anexo Estimativa de Custos e Formação de Preços (7055129).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Grupo: **existe agrupamento dos itens referentes a 1 (um local)**, conforme tabela a seguir:

Grupo	Item	CATSER	Local de Prestação dos Serviços	Quantidade
ÚNICO	01	1627	Sede	Por Demanda

Justificativa de agrupamento: Os itens de serviço foram agrupados em lote único dada a natureza indivisível do objeto da licitação, sendo: prestação serviços, **sob demanda**, de manutenção predial com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, doravante denominado SINAPI, nas áreas, instalações e infraestruturas da unidade administrativa e operacionais do IPHAN-AM, sendo inviável a adjudicação por item. O não agrupamento causaria prejuízo decorrente da perda de escala com o fracionamento do quantitativo total por item, além de um aumento de despesa pela gestão de um número maior de contratos. Os serviços devem estar integralizados sob um único objeto e mesma coordenação, não se enquadrando na Súmula TCU nº 247/2007.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se aplica.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Destarte, observados os respectivos procedimentos legais cabíveis, os gastos devidamente autorizados pelas instâncias superiores competentes estarão previstos na Lei Orçamentária Anual (LOA) 2026, Lei nº 15.346, de 14 de janeiro de 2026, e correrão à conta da seguinte rubrica:

Programa: 0032 - Programa de Gestão e Manutenção do Poder Executivo

Ação: 2000 - Administração da Unidade

PTRES: 226045

ND: 33.90.39

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

No nível de operacionalização, a manutenção predial preventiva e corretiva dos imóveis funcionais do IPHAN/AM, realizada por demanda, permitirá:

- Maior controle na execução dos serviços.
- Maior capacidade de priorização das demandas.
- Maior capacidade de adequação ao fluxo de disponibilização orçamentário/financeiro.

No nível de gestão, existirá somente um contrato para ser gerenciado e fiscalizado, com condição de completo acompanhamento (e não fracionado) da manutenção predial dos imóveis funcionais do IPHAN/AM. Isso reduz os custos com publicações oficiais obrigatórias, com fiscalização contratual e demais despesas correlatas e decorrentes.

Também é esperado com a contratação, que as edificações mantenham sua vida útil ao máximo, sendo mais econômico para Administração Pública efetuar a manutenção dos seus bens, ao invés de realizar intervenções emergenciais. Além do que, a amplitude da Tabela SINAPI, cujos valores são públicos e o menor preço global na prestação do serviço, torna o contrato muito eficiente e eficaz, quanto aos padrões de economicidade.

13. Providências a serem Adotadas

Em adição, existe no quadro funcional da SR IPHAN/AM, cargos com exigência de servidores com formação em Arquitetura. Esse quadro funcional qualificado poderá assessorar na análise e aprovação dos orçamentos, bem como auxiliar na verificação da qualidade e quantidade dos serviços efetivamente executados.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Os impactos ambientais serão mínimos, uma vez que os serviços terão a característica de manutenção preventiva e corretiva, com intervenções em espaços já edificadas, de modo que não será necessário solicitar autorização dos órgãos ambientais para execução dos serviços. Soma-se a isso a obrigação da contratada em cumprir os critérios de sustentabilidade que minimizará ainda mais a possibilidade de impactos ambientais. Entretanto, pode-se listar alguns impactos possíveis na prestação de serviços, quais sejam:

- Utilização irregular de madeira de florestas nativas.
- Descarte inapropriado de embalagens de produtos utilizados na construção civil.
- Descarte inapropriado de resíduos da construção civil proveniente de possíveis demolições.
- Excesso de ruídos durante a execução dos serviços.

Para evitar esses danos, a fiscalização deverá agir no sentido de autuar a contratada aplicando as penalidades previstas no Termo de Referência, conforme o caso.

Em adição, a contratada deverá utilizar equipamentos que possuam tecnologia mais silenciosa (baixo nível de emissão de ruídos), recomendação a ser acrescentada no edital.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Justificativa da Viabilidade Após este estudo preliminar verificamos que o serviço objeto desta contratação é fundamental para a garantia do desempenho das atividades regulares dos servidores devido a regular a disponibilidade e confiabilidade dos ambientes e além, é claro, da preservação e manutenção do patrimônio público. Com esta contratação será possível conciliar menores custos e o atendimento adequado das necessidades da Administração, isto posto constatamos, portanto que é uma contratação viável.

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](#).

DAYANE ESTEVO ALVES

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 04/02/2026 às 15:49:41.

BEATRIZ CALHEIRO DE ABREU EVANOVICK

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 04/02/2026 às 15:51:04.

RAFAEL NASCIMENTO DE AZEVEDO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 04/02/2026 às 19:04:09.

ADRIANA MILENA RIBEIRO DE MATOS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 04/02/2026 às 17:40:07.

SHIRLEY DUARTE FEITOZA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 04/02/2026 às 12:11:14.