MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM RONDÔNIA

Referência: PGEA 1.31.000.00034/2023-77 – Contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços continuados de operação, manutenção predial preventiva e corretiva dos sistemas, dos equipamentos e das instalações – serviços de manutenção predial integrada tipo *facilities*.

Assunto: Orientações gerais quanto ao **preenchimento da planilha do licitante** (modelo de proposta de preços).

INTRODUÇÃO:

1. Considerando que a contratação na modalidade "*facilities management*" compreende a prestação de serviços continuados de conservação e manutenção de infraestrutura predial, com a inclusão de serviços variados, agrupados entre si, de modo a proporcionar mais sinergia, eficiência e melhorias na governança dos processos de prestação de serviços;

2. Considerando, por consequência, que a variedade de objeto escopo da contratação torna a sua execução, tanto para a Administração quanto para os licitantes, mais complexa, tornou-se imperioso a elaboração do planilha de modelo de proposta, **Anexo X do Termo de Referência**, a qual deverá ser apresentada pelos licitantes interessados em participar do certame, sem prejuízo da elaboração da planilha de custos e formação de preço de mão de obra para os **postos residentes (ou seja, com dedicação exclusiva de mão de obra)**, que deverá subsidiar os custos destes postos no **Anexo X do Termo de Referência**.

3. Conforme consta do Termo de Referência da contratação, os serviços licitados foram divididos em 5 "grupos", assim especificados: Hard service, Soft service, Serviço sob demanda, Equipe de Gerenciamento e Software de gerenciamento. Os *hard services* são aqueles referentes à manutenção da estrutura física propriamente dita, bem como de seus subsistemas, enquanto os *soft services* são os demais serviços e fornecimentos acessórios e instrumentais à atividade-fim do órgão.

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM RONDÔNIA

4. Assim sendo, para a melhor compreensão, a planilha modelo de proposta foi subdividida em "5 abas", quais sejam:

- Aba 1 – Modelo de proposta;
- Aba 2 – Memória de Cálculo horista;
- Aba 3 – Ar -condicionado;
- Aba 4 – Cálculo dos serviços eventuais
- Aba 5 - BDI.

5. Ademais, utilizou-se, em algumas células, a sistemática de "preenchimento automático". **Dessa forma, os licitantes deverão preencher apenas as células destacadas em amarelo.**

METODOLOGIA GERAL PARA PREENCHIMENTO:

6. Inicialmente, convém ressaltar que são documentos basilares para o preenchimento do modelo de proposta: O Estudo Técnico Preliminar/ETP, o Termo de Referência/TR da Contratação, com todos os seus anexos, bem como a Nota Técnica de Precificação e a Nota Técnica 01/2024 (justificativas relevantes), **cujas leituras atentas por parte dos licitantes são imprescindíveis**. Nesses documentos, estão, a título exemplificativo, os valores máximos aceitáveis para cada item, bem como a composição dos seus custos.

7. Conforme já mencionado, os licitantes deverão preencher apenas as células destacadas em amarelo. Isso, pois, algumas células, principalmente as da "Aba 1 – Modelo de Proposta", foram configuradas de modo que tenham o preenchimento automático.

8. Dessa forma, por exemplo, ao serem lançados os valores unitários da aba "ar condicionado", automaticamente já haverá o preenchimento do valor total orçado no item 2 "*manutenção de ar-condicionado*" da "*Aba 1 – Modelo de Proposta*". Essa sistemática também se aplica aos itens 19 e 20 (Serviços eventuais e materiais eventuais).

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM RONDÔNIA

- **ABA 1 – MODELO DE PROPOSTA:**

9. Planilha na qual constará o **preço global ofertado para a contratação**, compreendendo os valores totais para os períodos de 12 e 24 meses, cujos serviços foram divididos em 5 tipos, quais sejam: Hard service[1], soft service[2], serviços sob demanda, equipe de gerenciamento e software de gerenciamento.

10. Deverão ser preenchidas apenas as células destacadas em amarelo, pois os demais campos serão automaticamente preenchidos quando do preenchimento das demais abas.

Notas adicionais (tabela referente à PR/RO - Porto Velho):

11. Item 1.1.1 (Oficial de Manutenção Predial/Artífice): o valor **unitário** a ser preenchido representa o **valor mensal do posto**.

12. Item 1.3 (Revisão do SPDA): o valor **unitário** a ser preenchido representa o **valor anual** das revisões e manutenções a serem feitas no referido subsistema.

13. Item 4.1 (Limpeza e Conservação Predial - Mão de Obra): o valor **unitário** a ser preenchido representa o **valor mensal de um único posto**.

14. Item 5.1 (Limpeza do Terreno do MPF em Porto Velho - Mão de obra e materiais, ferramentas e peças de consumo): o valor **unitário** a ser preenchido representa o valor de **uma limpeza**, sendo que a quantidade estimada anual de limpezas é de 6 (seis).

15. Item 14 (Desratização/Desinsetização): o valor **unitário** a ser preenchido representa o valor de **uma aplicação**, sendo que a quantidade estimada anual de aplicações é de 4 (quatro).

16. Item 16 (Esgotamento de Fossa): o valor **unitário** a ser preenchido representa o valor de **um serviço**, sendo que a quantidade estimada anual de serviços é de 4 (quatro).

17. Item 17 (Manutenção da bomba de dejetos): o valor **unitário** a ser preenchido representa o valor de **uma manutenção** completa, sendo que a quantidade estimada anual de manutenções é de 2 (duas).

[1] *Serviços relacionados à estrutura do edifício, envolvendo as tarefas de gestão e operação de infraestrutura das instalações que não podem deixar de ser executados. São serviços que garantem a sustentação, o bom funcionamento e a integridade física das edificações e das pessoas (item 17.5.16 do ETP).*

[2] *Serviços ligados à conservação do espaço ou utilizados diretamente pelas pessoas e envolvem tarefas de apoio, gestão de operações específicas e conservação predial (item 17.5.16 do ETP).*

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6

18. Item 18 (Limpeza externa da fachada - trabalho em altura): o valor **unitário** a ser preenchido representa o valor de **uma limpeza**, sendo que a quantidade estimada anual de limpezas é de 2 (duas).

19. Item 21 (Gestor de Facilities): o valor **unitário** a ser preenchido representa o valor **mensal do posto**.

20. As mesmas considerações, onde aplicável, cabem à **tabela referente à PRM/Ji-Paraná.**

- **ABA 2 - MEMÓRIA DE CÁLCULO HORISTA:**

21. Nessa aba, haverá a especificação dos valores orçados para a prestação dos serviços a serem vinculados à modalidade de prestação "por hora". Nesse escopo, estão relacionados os serviços de Engenheiro Eletricista, Engenheiro Mecânico e Técnico Eletricista (Eletrotécnico).

22. Deverão ser descritos o **custo unitário** e o **BDI** respectivo para cada categoria. Nesse sentido, importante ser ressaltado o que consta do **item 2 da Nota Técnica de Precificação (PR-RO-00049774/2025)**, a qual dispõe:

> 2.1. Conforme orienta o Acórdão 2622/2013 - Plenário , as obras e serviços de engenharia devem prever o correspondente aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), que representam os custos indiretos em que incorrem os prestadores dos serviços.
>
> 2.4. Ressalta-se, ainda, que, conforme o Acórdão 2.452/2017 - Plenário , também da Corte Federal de Contas, a Administração deverá levar em consideração, em seus orçamentos estimados, os efeitos da Lei nº 12.546/2011 (desoneração da folha de pagamentos), motivo pelo qual procedeu-se à composição do cálculo do BDI nos dois modelos: desonerado e não-desonerado.
>
> 2.5. Assim, obteve-se os seguintes índices: a) BDI SERVIÇOS: 28,82% (desonerado) e 22,47% (não-desonerado); e b) BDI MATERIAIS máximo de 16,32% (desonerado) e 10,89% (não-desonerado).
>
> 2.6. Serão utilizados os percentuais acima como **índice máximo** para a estipulação do BDI ofertado pelo licitante para cada caso.

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM RONDÔNIA

- **ABA 3 – AR CONDICIONADO**

23. Nessa aba deverão ser especificados os valores relativos aos serviços de manutenção preventiva, preditiva e corretiva dos aparelhos, assim como em relação ao serviço de instalação e desinstalação de equipamentos dessa natureza ao qual estará vinculado ao tipo "serviços sob demanda".

24. Cumpre esclarecer que o valor unitário mensal a ser aposto na rubrica MANUTENÇÃO PREVENTIVA, PREDITIVA E CORRETIVA **não** corresponde a uma unidade de cada tipo de manutenção; o valor representa um **custo mensal fixo por aparelho**, que representará a remuneração para a manutenção de **cada equipamento** em perfeitas condições de funcionamento pela Contratada. Portanto, ele englobará quaisquer intervenções preventivas ou corretivas necessárias, à exceção dos casos expressamente previstos no Anexo próprio do Termo de Referência.

25. Para o melhor entendimento e preenchimento da proposta, os licitantes deverão atentar-se ao Anexo III B e ao Anexo IV C do Termo de Referência da contratação, bem ainda ao **Item 5 da Nota Técnica de Precificação (PR-RO-00049774/2025).**

26. Acerca da pesquisa de mercado que parametrizou os valores de referência para ambos os tipos de serviços, destaca a Nota Técnica de Precificação que:

> 5.2. MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS - PR-RO-00031766/2025 de Manutenção, Instalação e Desinstalação de Ar Condicionado contempla as pesquisas realizadas para manutenções preventivas e preditivas, manutenções corretivas — com base em contratos públicos que possuem a mesma modelagem do atual contrato do MPF/RO, ou seja, com fornecimento e a aplicação de quaisquer materiais de consumo e peças de reposição necessárias, à exceção de compressores e placas eletrônica —, além das pesquisas de preços para serviços de instalação e desinstalação de aparelhos de ar-condicionado.

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6

27. Na planilha de proposta já há a especificação da quantidade anual estimada de instalações e desinstalações, bem como o quantitativo de aparelhos existentes e seus modelos (rol **exemplificativo**, não desonerando a Contratada de executar as manutenções em aparelhos de marcas diferentes que possam vir a ser adquiridos ou ativados).

- **ABA 4 – CÁLCULO DOS SERVIÇOS EVENTUAIS:**
-

28. Os serviços sob demanda foram divididos em dois "grupos", sendo o primeiro relativo aos **serviços previstos/ programados** e o segundo referente aos **serviços eventuais/não programados**.

29. Em relação aos serviços previstos/programados, como a própria nomenclatura sugere, são aqueles que ocorrem **conforme a necessidade observada**, mas para os quais há **previsão certa** de quantidades mínimas durante o decurso do contrato. Nesse sentido, esses serviços foram assim divididos: Desratização/Desinsetização, instalação e desinstalação de ar condicionado, esgotamento de fossa (PR-RO e PRM Ji-Paraná), manutenção de bombas de dejetos e limpeza externa da fachada.

30. Já em relação aos serviços eventuais/não programados são todos aqueles cuja ocorrência não pode ser previamente mensurada. Assim, **ABA 4 – CÁLCULO DOS SERVIÇOS EVENTUAIS** se refere, **exclusivamente, a esses serviços,** no tocante às atividades de **manutenção predial**.

31. Nesse sentido, o item 7.10 do Termo de Referência ressaltou que:

> O valor estimado anual para os serviços e materiais eventuais — compreendendo tanto o fornecimento de mão de obra quanto a combinação de mão de obra e materiais — foi apurado com base nos históricos de consumo do órgão, considerando-se a idade do prédio sede e a disponibilidade orçamentária ordinária. Ressalta-se que, por se tratarem de demandas eventuais e imprevisíveis, não há garantia ou expectativa de que os serviços e materiais sejam efetivamente contratados ou executados. **Assim, os valores estimados servem apenas como referência, podendo a execução real ocorrer em**

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6

> **montantes inferiores ou superiores, conforme a necessidade que vier a surgir ao longo da vigência contratual.**

32. Ademais, apontou o item 3.1 da Nota Técnica de precificação que:

> Para os serviços e fornecimentos sob demanda eventuais não programados, para os quais não há estimativa de valores e/ou quantidades, decidiu-se pela modelagem de maior desconto sobre a tabela **SINAPI**, sendo que, na licitação, o percentual incidirá sobre os valores constantes referente à rubrica de serviços e fornecimentos eventuais não programados (itens 19 e 20 da tabela referente à PR/RO, e itens 6 e 7 da tabela referente à PRM/Ji-Paraná, ambas contidas da Planilha de orçamento estimada, constante da íntegra complementar deste documento) foram obtidos por meio do histórico de disponibilidade orçamentária do órgão para tais objetos nos anos de 2024 e 2025, de modo a se obter um mínimo de garantia de sua execução nos valores estimados, provendo mais segurança aos licitantes e à Administração.

33. Dessa forma, no decorrer do contrato, os **fornecimentos e serviços (com ou sem materiais) serão precificados, no momento da execução, por meio de uma composição SINAPI referente à tabela vigente no momento do certame.** Assim, na planilha deverá ser preenchido o valor orçado para o custo mensal de serviços e materiais relativos ao grupo "serviços eventuais/não programados", considerando o valor máximo previsto para cada item, bem como o percentual do desconto na tabela SINAPI, devendo, ainda, ser observado o que aponta o item 4.1.1 do Edital da licitação:

> 4.1.1 - Para os itens para os quais deverá ser ofertado percentual de desconto, o não preenchimento (ou seja, a manutenção do campo em branco) ou o oferecimento de percentual menor do que o mínimo será considerado a oferta dos percentuais mínimos exigidos, quais sejam, 2,87% (dois vírgula oitenta e sete por cento) para serviços e 2,27% (dois vírgula vinte e sete por cento) para materiais.

- **ABA 5 –BDI**

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6

34. Nessa planilha, está a sistemática para a composição das Bonificações e Despesas Indiretas/BDI. Assim como nas planilhas anteriores, os licitantes deverão preencher, apenas, as células destacadas em amarelo.

35. O percentual do BDI será aferido por meio da planilha "Detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas", aba do Modelo de Proposta do Licitante (Anexo X do Termo de Referência), de preenchimento **obrigatório**. Nela, deverão ser preenchidos os percentuais ofertados pela empresa para cada rubrica (custo da administração central, seguros e garantias, riscos, etc), em livre composição (desde que respeitados os percentuais totais máximos para o BDI), devendo ainda fazer a opção conforme a sua condição de **desonerada** ou **não desonerada** (Lei n.14.973/2024), conforme o seu enquadramento e opção. Caso informe ser desonerada, deverá enviar os documentos comprobatórios apropriados e seguir os percentuais legais.

36. Acerca do BDI, ressalta-se, mais uma vez, o descrito no **item 2 da Nota Técnica de Precificação (PR-RO-00049774/2025)**, a qual assevera:

> 2.1. Conforme orienta o Acórdão 2622/2013 - Plenário , as obras e serviços de engenharia devem prever o correspondente aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), que representam os custos indiretos em que incorrem os prestadores dos serviços.
> 2.4. Ressalta-se, ainda, que, conforme o Acórdão 2.452/2017 - Plenário , também da Corte Federal de Contas, a Administração deverá levar em consideração, em seus orçamentos estimados, os efeitos da Lei nº 12.546/2011 (desoneração da folha de pagamentos), motivo pelo qual procedeu-se à composição do cálculo do BDI nos dois modelos: desonerado e não-desonerado.
> 2.5. Assim, obteve-se os seguintes índices: a) BDI SERVIÇOS: 28,82% (desonerado) e 22,47% (não-desonerado); e b) BDI MATERIAIS máximo de 16,32% (desonerado) e 10,89% (não-desonerado).
> 2.6. **Serão utilizados os percentuais acima como índice máximo para a estipulação do BDI ofertado pelo licitante para cada caso.**

CONCLUSÃO:

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA EM RONDÔNIA

37. Feitas essas observações, conclui-se a presente nota explicativa, qual dispôs sobre orientações gerais quanto ao **preenchimento da planilha do licitante** (modelo de proposta de preços).

38. Por fim, ressalta-se, mais uma vez, a importância, de forma prévia ao preenchimento da proposta pelos licitantes, da leitura atenta dos ´principais documentos que embasam a presente contratação, quais sejam: O Estudo Técnico Preliminar/ETP, o Termo de Referência/TR da Contratação, com todos os seus anexos, o Edital da licitação, bem como a Nota Técnica de Precificação (Documento PR-RO-00049774/2025)

Porto Velho, 09 de fevereiro de 2026.

Igor Gonçalves de Macedo
Supervisor de Licitações e Disputas Eletrônicas

Assinado com login e senha por IGOR GONCALVES DE MACEDO, em 19/02/2026 16:12. Para verificar a autenticidade acesse http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento. Chave c164e990.11b835d7.798812ba.fb187de6