SUPER. DE ADMINISTRACAO NO DISTRITO FEDERAL

Estudo Técnico Preliminar 31/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 00676.000564/2026-47

2. Descrição da necessidade

2.1 A fim de assegurar a plena operacionalização das atividades essenciais da Administração Pública, de forma contínua, eficiente e eficaz, torna-se imprescindível a preservação das condições técnicas dos componentes das edificações que abrigam os órgãos públicos. Neste enfoque, a contratação de prestação de serviço continuado de manutenção predial para atendimento à unidade da AGU em Macapá/ AP, tem como objetivo assegurar a execução de atividades necessárias à preservação das características de desempenho técnico das instalações incorporadas à edificação, incluindo os sistemas mecânicos, hidráulicos, elétricos e eletromecânicos existente na unidade.

2.2 A Administração Pública Federal tem direcionado seus esforços para otimização dos recursos públicos, buscando alcançar os melhores resultados com o menor custo possível. O decreto nº 9507/2018 autoriza a contratação indireta de serviços no âmbito da administração pública federal, sendo complementado pela Portaria MPDG nº 443/2018, que inclui os serviços de manutenção predial entre aqueles preferencialmente executados por meio de contratação. Adicionalmente destaca-se que não há quadro funcional específico na unidade da AGU em Macapá para realização direta dos serviços em questão, o que justifica a adoção do modelo de execução indireta.

2.3 Houve a transferência da sede da Advocacia-Geral da União (AGU) em Macapá/AP, anteriormente instalada em imóvel pertencente à União com área total de 4.857,24 m², para um imóvel locado com área de 843,66 m², mais adequado às necessidades operacionais e funcionais do órgão.

2.4 No âmbito do novo contrato de locação, algumas atividades de manutenção permanecem sob a responsabilidade do locador, abrangendo, entre outros itens, elevadores, sistemas de ar-condicionado, lâmpadas e tomadas. Entretanto, as demais demandas de manutenção predial possuem cobertura contratual limitada ao primeiro ano de vigência do contrato, cujo término está previsto para 31/08/2026.

> 2.4.1 Considerando que o imóvel é objeto de contrato de locação, foi realizada análise das obrigações contratuais atribuídas ao locador, verificando-se que permanecem sob sua responsabilidade os serviços expressamente previstos no Contrato de Locação nº 031/2025-AGU, notadamente aqueles relacionados aos sistemas de climatização, elevadores, lâmpadas e tomadas.
>
> 2.4.2 Adicionalmente, foi verificado que não existem obrigações de manutenção atribuídas a condomínio que possam gerar sobreposição com o objeto da presente contratação. Dessa forma, os serviços previstos neste ETP restringem-se exclusivamente às manutenções cuja responsabilidade recai sobre a Administração na condição de ocupante do imóvel.
>
> 2.4.3 Durante toda a execução contratual caberá à fiscalização verificar eventual sobreposição de responsabilidades entre a empresa contratada, o locador e terceiros eventualmente responsáveis pela manutenção de sistemas específicos do imóvel.

2.5 Diante desse cenário, torna-se necessária a contratação de serviço comum de engenharia para execução de manutenção predial da nova sede da AGU em Macapá/AP, a fim de assegurar a adequada conservação das instalações e a continuidade das atividades administrativas e institucionais do órgão.

2.6 Além disso, a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva (planejada e não planejada) têm também como objetivo primordial seguir as recomendações e prescrições contidas nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, normas regulamentadoras (NRs), normas internacionais quando não houver norma nacional vigente, recomendações dos fabricantes, do Corpo de Bombeiros Militar, demais normas gerais, em específico da própria Advocacia Geral da União, e do Ministério da Economia que são as Práticas de Projeto, Construção e Manutenção de Edifícios Públicos Federais, estabelecidas pelo Decreto nº 92.100, de 10 /12/85, atualizadas por meio da Portaria nº 2.296, de 23/07/97, que tratam dentre outros e principalmente, da eficiência energética e segurança, proporcionando confiabilidade, economicidade e eficiência às instalações/sistemas relacionados na presente contratação.

2.7 A manutenção predial é indispensável para assegurar a continuidade das atividades administrativas e institucionais desenvolvidas pela AGU em Macapá/AP. A inexistência de contrato específico para atendimento das demandas corretivas e preventivas poderá ocasionar interrupções no funcionamento das instalações, comprometendo a prestação dos serviços públicos e o atendimento aos usuários internos e externos.

2.8 A realização periódica de serviços de manutenção contribui para a conservação da infraestrutura física do imóvel e dos bens móveis nele instalados, evitando a deterioração prematura dos sistemas prediais e reduzindo custos decorrentes de reparos emergenciais ou substituições de equipamentos.

2.9 A contratação de serviço contínuo de manutenção predial permite a identificação antecipada de falhas e a execução de ações preventivas, reduzindo a ocorrência de problemas de maior complexidade e custo. A ausência de manutenção preventiva tende a aumentar a necessidade de intervenções emergenciais, geralmente mais onerosas e com maior impacto operacional.

2.10 Os serviços de manutenção são fundamentais para preservar as condições de segurança das instalações prediais, abrangendo sistemas elétricos, hidrossanitários, esquadrias, revestimentos e demais componentes da edificação. A manutenção adequada minimiza riscos de acidentes e contribui para a integridade física de servidores, colaboradores e visitantes.

2.11 A adequada conservação do imóvel assegura melhores condições de trabalho aos servidores e colaboradores da AGU, proporcionando um ambiente funcional, seguro e confortável, compatível com as exigências de saúde ocupacional e bem-estar no ambiente de trabalho.

2.12 A manutenção predial constitui medida necessária para garantir a observância das normas técnicas aplicáveis, bem como das exigências relacionadas à segurança das edificações, acessibilidade, instalações elétricas e demais sistemas prediais, reduzindo riscos de responsabilização administrativa decorrentes da inadequada conservação do imóvel.

2.13 Embora o imóvel atualmente ocupado possua área significativamente menor que a da antiga sede, suas instalações demandam acompanhamento técnico especializado para manutenção dos diversos sistemas construtivos e complementares. A mudança para um novo imóvel não elimina a necessidade de manutenção predial, mas requer estrutura contratual que possibilite pronta resposta às demandas decorrentes da utilização contínua da edificação.

2.14 A Unidade não dispõe, em seu quadro de pessoal, de equipe técnica especializada, nem de mão de obra operacional para executar os serviços de manutenção predial necessários.

2.15 Considerando que a cobertura contratual de determinadas manutenções se encerra em 31/08/2026, a formalização prévia de nova contratação é medida necessária para evitar descontinuidade dos serviços, reduzindo riscos operacionais e assegurando a disponibilidade contínua da infraestrutura predial que suporta as atividades da AGU.

2.16 A contratação pretendida visa garantir a adequada funcionalidade da sede da AGU em Macapá/AP, assegurando que as instalações permaneçam em condições compatíveis com a execução das atividades institucionais do órgão, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

2.17 Cumpre salientar que esta contratação está em consonância também com as condições previstas no art. 48 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que tais serviços tratam-se de atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares aos assuntos que constituam a área de competência legal da AGU.

2.18 Em razão dos motivos acima elencados, resta comprovada a essencialidade e interesse público da contratação, para os fins do previstos no art. 3º do Decreto nº 8.540/2015.

2.19 Para fins no disposto no Decreto nº 10.193, de 2019, declaramos que o objeto da contratação constitui atividade de custeio.

2.20 Em atendimento aos limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços estabelecidos no Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, salientamos que o Regimento Interno da SGA/AGU, aprovado pela Portaria nº 210/2019, estabelece às competências dos Superintendentes Regionais de Administração, dentre elas às de responsáveis pela promoção das ações relativas à contratação de bens e serviços, bem como pela aprovação das fases do planejamento e da licitação, culminando na homologação do certame, conforme relação disposta nos artigos 17 e 18 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.21 Conforme fluxo de processos implementado na SGA, todas essas etapas do processo de licitação são aprovadas/autorizadas pela Autoridade Competente, qual seja o Ordenador de Despesas/Superintendente, o qual detém a discricionariedade de promover as contratações necessárias ao funcionamento das unidades, desde que previamente autorizadas no PCA para o exercício referente, pela Secretária-Geral de Administração.

2.22 Sendo assim, nos casos em que a contratação for adjudicada por um valor abaixo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou no caso de locação de imóvel, cujo valor mensal for igual ou inferior a R$ 10.000,00 (dez mil reais), a assinatura do contrato poderá ser efetivada pelo Superintendente Regional de Administração, sem a autorização da autoridade superior. Para os casos em que o valor for superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou acima de R$ 10.000,00 (dez mil reais) para locação, faz-se necessária a autorização da SGA antes da formalização do contrato.

2.23 Portanto, o processo somente será enviado à SGA após a homologação, caso o resultado da licitação seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

2.24 Diante do término iminente da cobertura contratual para parte dos serviços de manutenção predial, da necessidade de preservação das condições de funcionamento, segurança, salubridade e conservação da nova sede da AGU em Macapá/AP, bem como da inexistência de recursos próprios para execução dessas atividades, conclui-se pela imprescindibilidade da contratação de empresa especializada para prestação de serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial preventiva e corretiva, de modo a garantir a continuidade das atividades institucionais e a adequada gestão do patrimônio público.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 O requisito desta contratação de serviços continuados de engenharia será a manutenção preventiva, preditiva, corretiva, sob demanda e serviços eletivos (incluindo adaptações de ambientes), com fornecimento de mão de obra, material e demais insumos necessários e adequados para os diversos sistemas e instalações da AGU - Macapá/AP.

4.2 Em conformidade com o art. 15 da IN SEGES nº 58/2022, registra-se que a caracterização técnica do objeto encontra-se distribuída entre o Termo de Referência, Caderno de Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentárias e respectivas memórias de cálculo, Plano/Cronograma de Manutenção e demais anexos técnicos, documentos que, em conjunto, apresentam os elementos necessários e suficientes aplicáveis à definição e ao dimensionamento dos serviços pretendidos, inclusive especificações, quantitativos estimados, condições de execução, critérios de medição e orçamento.

4.3 Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como serviços comuns de Engenharia, que conforme definição do inciso XXI do artigo 6º da Lei 14.133/2021, se trata de atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, sendo ainda definida como comum ao se tratar de serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

4.4 A manutenção predial sob demanda, ainda que composta majoritariamente por serviços rotineiros de baixa ou média complexidade, configura-se como serviço de engenharia, pois envolve a execução de atividades técnicas enquadradas dentre aquelas fiscalizadas e regulamentadas pelo Sistema Confea/Crea.

4.5 As intervenções típicas desse objeto — tais como manutenção de instalações elétricas e hidrossanitárias, estrutura predial, impermeabilização, cobertura, esquadrias, alvenaria e demais elementos construtivos — não se caracterizam como atividades meramente operacionais, exigindo conhecimento técnico especializado, aplicação de normas técnicas (ABNT) e correta avaliação dos riscos à segurança, à funcionalidade e à durabilidade da edificação.

4.6 Nos termos da Lei nº 5.194/1966 e da Resolução Confea nº 218/1973, tais atividades estão compreendidas no rol de atribuições das profissões de Engenheiro, Arquiteto ou técnicos legalmente habilitados, sendo obrigatória a existência de responsável técnico e o registro da correspondente ART, ainda que os serviços não exijam projeto executivo ou acompanhamento técnico permanente em todas as frentes.

4.7 Assim, o enquadramento como serviço de engenharia decorre não da complexidade individual de cada demanda, mas da natureza técnica do conjunto das atividades, da necessidade de observância de normas técnicas específicas e da submissão do objeto à fiscalização dos conselhos profissionais, o que afasta sua caracterização como serviço meramente comum ou operacional.

4.8 A contratação discorre de atividade meio da Administração, que deve ser executada de forma contínua exercida por empresa especializada de acordo com o artigo 15 da Instrução Normativa nº 05, de 25 de maio de 2017, os serviços prestados de forma contínua são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

4.9 A contratada seguirá os normativos vigentes que disciplinam os serviços a serem contratados, de acordo com a sua natureza, observando as Normas da ABNT, INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia), Corpo de Bombeiros, NBR 5674, prescrições e recomendações dos fabricantes e outras normas que regulamentam procedimentos a serem executados no escopo do contrato.

4.10 A empresa contratada deverá ser registrada no respectivo conselho técnico e apresentar, no mínimo, 01 (um) atestado de capacidade técnica em nome da licitante, pessoa jurídica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove aptidão da licitante para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação.

4.11 Os serviços de manutenção preventiva e corretiva deverão ser executados por profissionais habilitados, de acordo com os manuais dos fabricantes dos materiais e equipamentos bem como segundo normas técnicas, utilizando de ferramentas adequadas, com vistas a manter infraestrutura e equipamentos em perfeitas condições de uso e garantindo a adequada instalação física das unidades.

4.12 O Responsável Técnico pela realização dos serviços de manutenção predial da infraestrutura e dos equipamentos envolvidos deverá ser profissional Engenheiro, Técnico ou profissional equivalente que possa exercer as funções de: supervisão, coordenação e orientação técnica; estudo, planejamento, projeto e especificação; vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico; elaboração de orçamento; condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; execução de instalação, montagem e reparo; operação e manutenção de equipamento e instalação; e execução de desenho técnico, na área de manutenção predial, conforme Resolução do respectivo Conselho de Classe.

4.13 Caberá a Contratada providenciar o registro das ARTs – Anotações de Responsabilidade Técnica ou TRT - Termo de Responsabilidade Técnica, inerentes ao responsável técnico pelo contrato durante sua execução arcando inclusive com os custos oriundos ao recolhimento junto ao respectivo conselho CREA/CRT das taxas relativas aos registros das Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs).

4.14 Deverá ser firmado entre o órgão/entidade e a empresa contratada o Instrumento de Medição de Resultados (IMR), a fim de balizar a execução dos serviços dentro dos padrões de qualidade acordados, inclusive a forma de faturamento de atividades que podem ser executadas de maneira simultânea.

4.15 É dever da contratada a promoção de curso de educação, formação, aconselhamento, prevenção e controle de risco aos trabalhadores, bem como sobre práticas socioambientais para economia de energia, de água e redução de geração de resíduos sólidos no ambiente onde se prestará o serviço.

4.16 Todo pessoal da CONTRATADA deverá se apresentar uniformizado, portando inclusive crachá de identificação.

4.17 Para os eletricistas, técnicos em elétrica ou funcionários similares, a contratada deve apresentar documentação relativa à capacitação na NR 10 Segurança em instalações e serviços em eletricidade.

4.18 A contratada devera disponibilizar os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e de proteção coletiva (EPC), ferramentas, instrumentos de medição, máquinas, equipamentos e veículos de transporte vertical e horizontal de cargas e pessoas para a execução das atividades de modo confortável, seguro e de acordo com as condições climáticas.

4.19 A contratada deverá manter a execução dos serviços nos horários fixados pela Administração, salvo em casos emergenciais aos sábados, domingos e feriados desde que previamente autorizados pela Contratante.

4.20 Deve ser previsto como primeira ação da contratada a análise do Plano de Manutenção Operação e Controle (PMOC - Plano de Manutenção Operação e Controle) elaborado pela Fiscalização com diagnóstico das instalações para mapeamento inicial.

4.21 Como parte da contratação, a contratada deve garantir a execução direta dos seguintes serviços:

4.21.1 Manutenção preventiva

4.21.1.1 Execução conforme cronograma anual aprovado pela Administração.

4.21.1.2 Cumprimento das normas técnicas referentes a cada sistema.

4.21.1.3 Apresentação mensal de relatórios técnicos com evidências de manutenção.

4.21.2 Manutenção corretiva

4.21.2.1 O atendimento às manutenções corretivas observará classificação de criticidade previamente estabelecida, com definição objetiva dos prazos máximos para resposta e início da execução, conforme item 6.9.5.13. Após iniciado o serviço, o prazo técnico para sua conclusão será determinado conforme a metodologia prevista no item 6.9.4.

4.21.3 Manutenção preditiva

4.21.3.1 Inspeções com instrumentos adequados para identificação antecipada de falhas.

4.21.3.2 Relatórios periódicos de vibração, termografia, amperagem, status de equipamentos etc.

4.22 Escopo mínimo dos sistemas cobertos

- Elétrica e lógica (cabos, quadros, disjuntores, iluminação (com exceção dos itens já previstos no contrato de Locação de imóveis, como por exemplo lâmpadas e tomadas)).
- Hidráulica e esgoto.
- Civil: alvenaria, pintura, pisos, impermeabilização.
- Sistema de combate a incêndio (extintores, hidrantes, alarmes).
- No-breaks e banco de baterias.
- SPDA.
- Equipamentos de segurança (CFTV (Circuito fechado de televisão), controle de acesso, sensores).
- Automação predial.
- Pequenos consertos em eletrodomésticos;
- Projetos e engenharia: todas as disciplinas, inclusive as built; Laudo técnico de engenharia; (Quando necessários para alguma manutenção de instalação ou adequação a normas e Leis aplicáveis)
- Sistemas de Telecom;
- Relatório de acessibilidade, inclusive plano de ação;
- Limpeza da caixa d’água
- Manutenção de Comunicação de áudio e visual
- Serviços de serralheria, vidraçaria e marcenaria
- Eficientização energética

4.22.1 Os croquis, registros as built, relatórios e documentos técnicos compreendidos nesta contratação restringem-se àqueles de natureza instrumental e diretamente vinculados ao diagnóstico, registro, execução ou comprovação dos serviços de manutenção objeto do contrato. Não integram o objeto laudos, perícias, avaliações ou projetos que constituam produtos técnicos autônomos e independentes da intervenção de manutenção, cuja eventual necessidade será objeto de avaliação específica pela Administração quanto à forma adequada de contratação.

4.23 A prestação de serviços abrange as áreas internas e externas das edificações, de todos os andares, garagens e coberturas, inclusive áreas não edificadas, mas integrantes do imóvel, como: muros, rampas, estacionamento, circulação de veículos, acessos e passeio publico.

4.24 A contratada deverá adotar metodologias formais de gestão de ativos por meio do SISPRED – Sistema de Manutenção Predial, utilizado pela AGU, com criação e uso de usuário próprio para cadastro e gestão de ordens de serviço. Por meio deste usuário, a contratada será responsável pelo registro estruturado de todas as intervenções, pelo monitoramento dos indicadores de desempenho e pelo atendimento dos planos de manutenção específicos de cada subsistema e demais componentes vinculados ao objeto contratual. A AGU promoverá o treinamento do(s) colaborador(es) da contratada para o uso adequado do SISPRED, conforme orientações e manuais disponibilizados na plataforma - https://sispred.com.br/ajuda/ . O objetivo dessa obrigação é assegurar confiabilidade técnica, mitigar riscos operacionais e garantir a continuidade plena dos serviços, mantendo a edificação em pleno estado de uso e conforme as normas vigentes.

4.25 Da Responsabilidade técnica

4.25.1 A CONTRATADA deverá apresentar, no ato da assinatura do contrato, a documentação que comprove possuir profissionais legalmente habilitados e devidamente registrados nos órgãos competentes, aptos a responder pelos serviços abrangidos no objeto contratual. Deverão ser indicados os responsáveis técnicos específicos para cada área envolvida — a exemplo dos sistemas de instalações prediais, sistemas de incêndio, instalações elétricas, entre outros — garantindo plena capacidade técnica para a execução das atividades previstas. Os profissionais indicados pela CONTRATADA para fins de comprovação de capacitação técnico profissional deverão participar do serviço objeto da licitação, admitindo se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela CONTRATANTE. Os requisitos de habilitação técnica, operacional e de qualificação dos profissionais serão detalhados no Termo de Referência.

4.25.2 Em caso de divergência entre o presente documento e o Termo de Referência do Edital, prevalecerá a redação deste último.

4.26 Da Capacidade técnica operacional

4.26.1 Comprovação, por meio de atestados, de experiência anterior em manutenção predial de imóveis de pelo menos 421,83 m2 (50% do tamanho atual do imóvel da sede da AGU em Macapá), por no mínimo 1 ano

4.26.2 Em caso de divergência entre o presente documento e o Termo de Referência do Edital, prevalecerá a redação deste último.

4.27 Dos Requisitos de conformidade Legal, Regulatória e Normativa

4.27.1 Atendimento às normas da ABNT pertinentes a cada sistema.

4.27.2 Atendimento às NRs aplicáveis (NR-10, NR-35, NR-6, etc.).

4.27.3 Conformidade com exigências ambientais e sanitárias.

4.27.4 Cumprimento de normas estaduais de prevenção contra incêndio.

4.28 Da Sustentabilidade

4.28.1 Na Ordem de Serviço, além, dos dados do serviço, deverá contemplar as informações sobre Segurança do trabalho, item relativo ao PLS, explicitados no check list de sustentabilidade e se o empregado/terceirizado passou pelo Curso.

4.28.2 Deve ser solicitada a contratada a elaboração de um Check list inicial dos itens de sustentabilidade em atendimento ao Decreto 7.746 de junho de 2012 e demais normativos vigentes visando proporcionar a economia da manutenção e operacionalização da edificação e a redução do consumo de energia e água. O check list consiste no levantamento de TODAS as instalações hidráulicas, de copas, refeitórios e banheiros de como estão cumprindo os conceitos de uso racional de água. De hall de escadas, se possuem sensores. Quadros de distribuição de energia. Iluminação se todas as lâmpadas são de led, se há necessidade de remanejamento, Caixas d’água, se o ladrão possibilita verificação de vazamentos, etc.

4.28.3 Além de implementação das técnicas sustentáveis de acordo com o Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da Advocacia Geral da União, 8ª Edição de Outubro de 2025, sem prejuízo da aplicação de demais normas incidentes sobre o tema, e de que a contratada envide todos os esforços necessários, mesmo os não normatizados, para minimizar os impactos ambientais decorrentes da execução do serviço.

4.28.4 Todas as licitantes deverão cumprir os critérios e práticas de sustentabilidade previstos nas leis e normativos que tratam sobre o tema, em especial as leis: Lei nº 12.305/2010, Lei nº 9.605/1998, Lei 13.146/2015. Os decretos: Decreto nº 7.746/2012, o Decreto 9.178/2017, o Decreto nº 6.949/2009, Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente — CONAMA e a Instrução Normativa nº 01, 10/01 /10.

4.28.5 São considerados critérios e práticas sustentáveis, entre outras:

4.28.5.1 Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas ou poluentes, informando, se for o caso, o tratamento adotado para o recolhimento dos resíduos;

4.28.5.2 Substituir as substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

4.28.5.3 Separar e acondicionar em recipientes adequados para destinação especifica as lâmpadas fluorescentes, baterias, pilhas, óleos e frascos de aerossóis em geral, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;

4.28.5.4 Manter critérios especiais e privilegiados para aquisição de produtos e equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo de energia, classificados pelo Selo Procel de Economia de Energia (um instrumento promocional do Procel — Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica coordenado pelo Ministério das Minas e Energia), que comprova a eficiência energética;

4.28.5.5 Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias- primas de origem local na execução dos serviços

4.28.5.6 Providenciar o recolhimento dos materiais inservíveis e dos recipientes de tintas vernizes, óleos e solventes originários dos serviços executados, para posterior repasse as empresas industrializadoras, responsáveis pela reciclagem ou reaproveitamento dos mesmos, ou destinação final ambientalmente adequada, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;

4.28.5.7 Promover a Eficiência Energética por meio de ações que contemplem a redução do desperdício de energia elétrica advindo da ineficiência dos processos e ou equipamentos nas instalações das unidades atendidas da Advocacia Geral da Unido. Essas ações devem contemplar quando da substituição de equipamentos, por outros com melhor rendimento nos sistemas de iluminação, força motriz, dentre outros. Em suma, qualquer sistema, contanto que comprovada a Eficiência Energética gerada de acordo com as premissas da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL;

4.28.6 A CONTRATADA devera estabelecer, em comum acordo com a CONTRATANTE, procedimentos e rotinas voltadas ao monitoramento e melhoria continua da eficiência energética e hidráulica da edificação e de seus equipamentos;

4.28.7 Os materiais empregados pela CONTRATADA deverão atender a melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto;

4.28.8 A qualquer tempo a CONTRATANTE poderá solicitar a CONTRATADA a apresentação de relação com as marcas e fabricantes dos produtos e materiais utilizados.

4.28.9 A CONTRATANTE poderá vir a solicitar a substituição de quaisquer itens por outros, com a mesma finalidade, considerados mais adequados do ponto de vista dos impactos ambientais;

4.28.10 Preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e recursos não renováveis, com maior geração de empregos, preferencialmente com maior vida útil e menor custo de manutenção, que utilizem inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais;

4.28.11 Aproveitamento da água da chuva, agregando ao sistema hidráulico elementos que possibilitem a captação, transporte, armazenamento e seu aproveitamento;

4.28.12 As licitantes deverão observar o cumprimento da NBR 9050/ABNT e 15575-1 garantindo que sejam cumpridos os requisitos padrões de acessibilidade, além de outros normativos aplicáveis à matéria, sem prejuízo de Modelo de Termo de Referência outras ações não normatizadas que visem a atender o princípio da isonomia, no que se refere à acessibilidade;

4.28.13 Conforme Resolução CONAMA n° 307, de 05/07/2002, em seu art. 3°, $ 2°, as licitantes deverão também deverão providenciar o cumprimento do sistema de logística reversa nas embalagens de tintas usadas na construção civil, conforme requisitos da Lei nº 12.305/2010, contemplando a destinação ambientalmente adequada dos resíduos de tintas presentes nas embalagens. As embalagens vazias de tintas imobiliárias são consideradas resíduos de Classe B. O §1° do art. 3° da Resolução CONAMA n° 307, de 05/07/2002 conceitua embalagens vazias de tintas imobiliárias, como aquelas cujo recipiente apresenta apenas filme seco de tinta em seu revestimento interno, sem acúmulo de resíduo de tinta liquida. Sendo assim, orienta-se que esse tipo de recipiente seja direcionado para os canais tradicionais de reciclagem já disponíveis ao publico em geral. Tais embalagens, constituídas em geral de aço, possuem um valor de revenda significativo, sendo reaproveitadas no processo produtivo de setores como o siderúrgico.

4.28.14 Além da emissão do respectivo relatório, a Contratada deverá atender os demais requisitos constantes do Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União, sem prejuízo da aplicação de demais normas incidentes sobre o tema, entre os quais:

- Promover o uso consciente de recursos naturais, buscando reduzir o desperdício e a extração excessiva de materiais;
- Implementar práticas para reduzir, reutilizar e reciclar os resíduos gerados, minimizando seu impacto no meio ambiente;
- Identificar e proteger áreas de valor ecológico, mitigando o impacto das obras sobre a biodiversidade local;
- Buscar soluções inovadoras e tecnologias mais limpas para a execução dos projetos, reduzindo as emissões de gases de efeito estufa e outros poluentes;
- Garantir condições de trabalho seguras e saudáveis para os trabalhadores envolvidos na execução do projeto;
- Realizar análises de ciclo de vida dos materiais utilizados, considerando a extração, produção, transporte, uso e disposição final dos materiais, para identificar oportunidades de redução de impactos;
- Realizar monitoramentos periódicos durante a execução da obra para avaliar e mitigar os impactos ambientais e sociais identificados.;
- Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local para execução, conservação e operação das obras públicas;

- Cumprir as diretrizes e procedimentos para a gestão de resíduos da construção civil, estabelecidos na Lei nº 12.305/2010 - Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 5 de julho de 2002 do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19 de janeiro de 2010; Cumprir As diretrizes de sustentabilidade em acordo ao Decreto nº 7.746/2012, com as alterações dadas pelo Decreto nº 9.178/2017, especialmente aos Incisos I ao VIII do artigo 4º "I – baixo impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água; II – preferência para materiais, tecnologias e matérias primas de origem local; III - maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia; IV maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local; V – maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra; VI uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; VII – origem sustentável dos recursos naturais utilizados nos bens, nos serviços e nas obras; e VIII – utilização de produtos florestais madeireiros e não madeireiros, originários de manejo florestal sustentável ou de reflorestamento";
- Ter responsabilidade ambiental com os materiais e equipamentos a serem fornecidos, quando a Contratada deverá considerar sua composição, características ou componentes sustentáveis, atendendo dessa forma o disposto na Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1 /2010;
- Cumprir com os critérios ambientais estabelecidos em normas, no Guia Nacional de Licitações Sustentáveis disponibilizados pela AGU e na Instrução Normativa nº 01/2010 do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, que dispõe sobre critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional;
- Cumprir com o estabelecido no art. 45 da Lei nº 14.133/2021, especialmente em seus incisos I, II, III, IV , V e VI;
- Priorizar soluções que minimizem o consumo de energia, como o uso de tecnologias mais eficientes e o design de sistemas com baixo consumo energético;
- Promoção de curso de educação, formação, aconselhamento, prevenção e controle de risco aos trabalhadores, bem como sobre práticas socioambientais para economia de energia, de água e redução de geração de resíduos sólidos no ambiente onde se prestará o serviço;
- Para os eletricistas, técnicos em elétrica ou funcionários similares, a contratada deverá promover os cursos necessários bem como apresentar documentação relativa à capacitação na NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade.

4.28.15 A Contratada deverá acompanhar no SINIR- Sistema Nacional de informações sobre a gestão de resíduos sólidos (https://sinir.gov.br /perfis/logistica-reversa/logistica reversa/) quais os sistemas de logística reversa já foram implantados na área federal, e implantar a logística reversa para os descartes desses itens durante as Manutenções prediais, além de verificação continua de legislações estaduais e municipais para adequação.

4.28.16 A Contratada deverá aplicar as recomendações descritas no Decreto 12.688, de 21 de outubro de 2025, que institui o sistema de logística reversa de embalagens de plástico, dentre outras especificações destaca-se:

• Priorizará cooperativas, associações e outras formas de organização popular de catadores e catadoras de materiais recicláveis e reutilizáveis,

• Abrange: embalagens primárias, secundárias e terciárias e os produtos de plástico equiparáveis.

4.28.17 Quanto as adequações realizadas nas manutenções devem ser sempre observadas a acessibilidade e inclusão em todos os ambientes com "Necessidade de que obras e serviços de engenharia sejam executados de modo que as edificações se tornem acessíveis a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida." (Guia Nacional de Contratações sustentáveis - 8º edição).

4.28.18 Quanto a substituições de aparelhos elétricos em geral, também deve ser observado as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis em sua 8º edição, com a observância dos requisitos do INMETRO quanto a eficiência energética e exigência de Etiqueta Nacional de Conservação de Energia, com exigência de substituição por itens de grande eficiência energética em detrimento de itens de baixa eficiência energética "O INMETRO estabelece Requisitos de Avaliação de Conformidade relativos à eficiência energética e exigência de Etiqueta Nacional de Conservação de Energia – ENCE para diversos equipamentos que constam da lista de compulsórios, a exemplo de aquecedores de água a gás, e de bombas centrífugas e diversos outros. Recomenda-se verificar se o equipamento elétrico faz parte da lista de compulsórios do INMETRO (de exigência obrigatória) disponível (http://www.inmetro.gov.br/qualidade/rtepac/compulsorios.asp)"

4.28.19 A contratada deverá providenciar o recolhimento dos frascos de aerossol originários da contratação (seja para pintura ou outras utilizações), recolhendo-os ao sistema de coleta montado pelo respectivo fabricante, distribuidor, importador, comerciante ou revendedor, para fins de sua destinação final ambientalmente adequada.

4.28.20 A Contratada deve observar e aplicar as recomendações do item 23. OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA, no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis - 8º edição, "Os resíduos não poderão ser dispostos 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. Ao contrário, deverão ser destinados de acordo com os seguintes procedimentos:

Classe A: deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados ou encaminhados a aterro de resíduos Classe A de reservação de material para usos futuros;

Classe B: deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

Classe C: deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas

Classe D: deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas."

4.28.21 Todos os resíduos removidos deverão estar acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

4.28.22 Caso seja necessário a utilização de óleo lubrificante para manutenção bombas ou outros equipamentos, deve ser observado as diretrizes "Nos termos do artigo 33, inciso IV, da Lei n° 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos e Resolução CONAMA n° 362, de 23/06 /2005, a contratada deverá efetuar o recolhimento e o descarte adequado do óleo lubrificante usado ou contaminado originário da contratação, bem como de seus resíduos e embalagens, obedecendo aos seguintes procedimentos:

a) recolher o óleo lubrificante usado ou contaminado, armazenando-o em recipientes adequados e resistentes a vazamentos, de modo a não contaminar o meio ambiente, e adotar as medidas necessárias para evitar que venha a ser misturado com produtos químicos, combustíveis, solventes, água e outras substâncias que inviabilizem sua reciclagem, conforme artigo 18, incisos I e II, da Resolução CONAMA n° 362, de 23/06/2005, e legislação correlata;

b) providenciar a coleta do óleo lubrificante usado ou contaminado recolhido, através de empresa coletora devidamente autorizada e licenciada pelos órgãos competentes, ou entregá-lo diretamente a um revendedor de óleo lubrificante acabado no atacado ou no varejo, que tem obrigação de recebê-lo e recolhê-lo de forma segura, para fins de sua destinação final ambientalmente adequada, conforme artigo 18, inciso III e § 2°, da Resolução CONAMA n° 362, de 23/06/2005, e legislação correlata;

c) exclusivamente quando se tratar de óleo lubrificante usado ou contaminado não reciclável, dar-lhe a destinação final ambientalmente adequada, devidamente autorizada pelo órgão ambiental competente, conforme artigo 18, inciso VII, da Resolução CONAMA n° 362, de 23/06/2005, e legislação correlata;

Os serviços somente poderão ser prestados com a utilização de óleo lubrificante (que se enquadre no art. 2º Resolução nº 804, de 2019) que atenda aos seguintes requisitos:

a) que esteja previamente registrado na ANP;

b) de fabricante ou importador que esteja regularmente autorizado pela ANP para o exercício de sua atividade;

c) que possua rótulo com informações em língua portuguesa, discriminadas no art. 12 da Resolução nº 804, de 2019, da ANP, que assegurem ao consumidor indicações mínimas e inequívocas sobre a natureza, as características e a aplicação do produto;

d) classificados segundo os níveis de desempenho de uma ou mais das entidades citadas no art. 13 da Resolução nº 804, de 2019, da ANP;

e) que não se enquadre em uma das vedações contidas no art. 15 da Resolução nº 804, de 2019 da ANP."

4.28.23 Quando da utilização de pilhas e baterias durante a execução dos serviços deverá ser observado as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis - 8º edição:

"Não são permitidas, à contratada, formas inadequadas de destinação final das pilhas e baterias usadas, originárias da contratação, nos termos do artigo 22 da Resolução CONAMA n° 401, de 04/11/2008, tais como: a) lançamento a céu aberto, tanto em áreas urbanas como rurais, ou em aterro não licenciado;

b) queima a céu aberto ou incineração em instalações e equipamentos não licenciados; e

c) lançamento em corpos d'água, praias, manguezais, pântanos, terrenos baldios, poços ou cacimbas, cavidades subterrâneas, redes de drenagem de águas pluviais, esgotos, ou redes de eletricidade ou telefone, mesmo que abandonadas, ou em áreas sujeitas à inundação."

"A contratada deverá providenciar o adequado recolhimento das pilhas e baterias originárias da contratação, para fins de repasse ao respectivo fabricante ou importador, responsável pela destinação ambientalmente adequada, nos termos da Instrução Normativa IBAMA n° 08, de 03/09/2012, conforme artigo 33, inciso II, da Lei n° 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 4° e 6° da Resolução CONAMA n° 401, de 04/11/2008, e legislação correlata."

"Os serviços somente poderão ser prestados com a utilização de pilhas e baterias, cuja composição respeite os limites máximos de chumbo, cádmio e mercúrio admitidos na Resolução CONAMA n° 401, de 04/11/2008, para cada tipo de produto, conforme laudo físico-químico de composição elaborado por laboratório acreditado pelo INMETRO, nos termos da Instrução Normativa IBAMA n° 08, de 03/09/2012."

4.28.24 Nos termos do Decreto n° 2.783, de 1998, e Resolução CONAMA n° 267, de 14/09/2000, é vedada a oferta de produto ou equipamento que contenha ou faça uso de qualquer das Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio – SDO abrangidas pelo Protocolo de Montreal.

4.28.25 Na execução dos serviços, a contratada deverá obedecer às disposições da Resolução CONAMA n° 340, de 25/09/2003 e da Instrução Normativa Ibama, nº 5, de 14 de fevereiro de 2018, nos procedimentos de recolhimento, acondicionamento, armazenamento e transporte das Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio – SDOs abrangidas pelo Protocolo de Montreal (notadamente CFCs, Halons, CTC e tricloroetano), obedecendo às seguintes diretrizes:

a) não é permitida a liberação intencional de substância controlada na atmosfera durante as atividades que envolvam sua comercialização, envase, recolhimento, regeneração, reciclagem, destinação final ou uso, assim como durante a instalação, manutenção, reparo e funcionamento de equipamentos ou sistemas que utilizem essas substâncias;

b) durante os processos de retirada de substâncias controladas de equipamentos ou sistemas, é obrigatório que as substâncias controladas sejam recolhidas apropriadamente e destinadas aos centros de regeneração e/ou de incineração;

c) É obrigatória a retirada de todo residual de substâncias controladas de suas embalagens antes de sua destinação final ou disposição final;

d) As substâncias a que se refere este artigo devem ser acondicionadas adequadamente em recipientes que atendam a norma aplicável;

e) é vedado o uso de cilindros pressurizados descartáveis que não estejam em conformidade com as especificações da citada Resolução, bem como de quaisquer outros vasilhames utilizados indevidamente como recipientes, para o acondicionamento, armazenamento, transporte e recolhimento das SDOs CFC-12, CFC-114, CFC-115, R 502 e dos Halons H-1211, H-1301 e H-2402;

f) quando os sistemas, equipamentos ou aparelhos que utilizem SDOs forem objeto de manutenção, reparo ou recarga, ou outra atividade que acarrete a necessidade de retirada da SDO, é proibida a liberação de tais substâncias na atmosfera, devendo ser recolhidas mediante coleta apropriada e colocadas em recipientes adequados, conforme diretrizes específicas do artigo 2° e parágrafos da citada Resolução;

g) a SDO recolhida deve ser reciclada in loco, mediante a utilização de equipamento projetado para tal fim que possua dispositivo de controle automático antitransbordamento, ou acondicionada em recipientes adequados e enviada a unidades de reciclagem ou centros de incineração, licenciados pelo órgão ambiental competente.

g.1) quando a SDO recolhida for o CFC-12, os respectivos recipientes devem ser enviados aos centros regionais de regeneração de refrigerante licenciados pelo órgão ambiental competente, ou aos centros de coleta e acumulação associados às centrais de regeneração.

g.2) É obrigatória a retirada de todo residual de substâncias controladas de suas embalagens antes de sua destinação final ou disposição final

4.29 Da Subcontratação

4.29.1 A admissão de subcontratação no presente contrato de manutenção predial justifica-se pela natureza multidisciplinar dos serviços a serem executados no imóvel da AGU em Macapá/AP, os quais envolvem diversas especialidades técnicas e demandas cuja ocorrência é eventual e imprevisível. A possibilidade de subcontratação parcial permite o acionamento de empresas especializadas para serviços específicos, promovendo maior eficiência operacional, ampliação da competitividade e economicidade, sem prejuízo da qualidade da execução contratual.

4.29.2 Sob o aspecto legal, a subcontratação é admitida pela Lei nº 14.133/2021, desde que prevista nos documentos da contratação, observados os limites estabelecidos pela Administração e mantida a responsabilidade integral da contratada pela execução do objeto. Assim, a contratada permanecerá como única responsável perante a Administração pelos serviços executados por terceiros eventualmente subcontratados.

4.29.3 Considerando que a gestão, coordenação técnica, planejamento e execução das atividades principais de manutenção devem permanecer sob responsabilidade direta da contratada, estabelece-se o limite máximo de subcontratação em até 30% do valor contratual. Poderão ser subcontratados serviços especializados e complementares, como vidraçaria, impermeabilização, serralheria, marcenaria e elaboração de laudos técnicos, enquanto permanecerão vedadas a subcontratação da gestão do contrato, da coordenação técnica, dos responsáveis técnicos e das atividades que constituem a parcela principal e contínua do objeto contratado.

4.29.4 Percentual máximo de 30%

4.29.4.1 O percentual máximo de subcontratação foi definido de forma a permitir a execução de atividades acessórias e especializadas sem descaracterizar a responsabilidade principal da contratada pela execução do objeto, evitando que esta atue como mera intermediária entre a Administração e terceiros.

4.29.4.2 Serviços passíveis de subcontratação

Poderão ser subcontratados, exemplificativamente:

- ensaios técnicos;
- serviços em sistemas de combate a incêndio;
- testes especializados;
- manutenção especializada em equipamentos específicos;
- outras atividades acessórias autorizadas pela fiscalização.

Não poderão ser subcontratados:

- gestão contratual;

- atendimento de chamados;
- coordenação técnica;
- planejamento da execução;
- fiscalização interna;
- atividades que caracterizem o núcleo principal da prestação dos serviços.

4.29.5 Será admitida a subcontratação parcial do objeto, desde que previamente autorizada pela Administração e restrita às parcelas que demandem especialização técnica específica ou estrutura operacional não compatível com a execução direta pela contratada principal.

4.29.6 Os serviços preventivos deverão ser executados pela própria CONTRATADA (serviços previstos na Planilha "Escopo Manutenção predial" itens de 1.1.1 à 1.5.1.5), exceto em casos específicos que sejam autorizados pela fiscalização.

4.29.7 A autorização dependerá da demonstração, por parte da Contratada, de que a empresa subcontratada atende aos requisitos técnicos, operacionais, legais e de habilitação indispensáveis à execução da parcela a ser delegada, bem como de que a subcontratação não comprometerá a adequada execução do objeto, a economicidade, a segurança operacional ou a responsabilidade integral da Contratada perante a Administração.

4.29.8 A Contratada permanecerá integralmente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais, inclusive aquelas executadas pela eventual subcontratada, não havendo transferência de responsabilidade, direta ou indireta, à Administração.

4.29.9 A ausência de comunicação prévia ou de autorização expressa para a subcontratação ensejará a adoção das medidas sancionatórias cabíveis, sem prejuízo da determinação de substituição da empresa subcontratada ou da rescisão contratual, caso caracterizado o descumprimento contratual.

4.30 Da Vistoria

4.30.1 A realização de vistoria técnica nas dependências do imóvel onde serão executados os serviços de manutenção predial é recomendada com a finalidade de proporcionar às licitantes pleno conhecimento das condições reais da edificação, de sua infraestrutura e dos serviços a serem executados, de modo a assegurar a elaboração de propostas compatíveis com as necessidades da Administração.

4.30.2 A vistoria deverá ser realizada por representante da empresa licitante, devidamente identificado, em data e horário previamente agendados junto ao setor responsável, conforme informações constantes no Edital.

4.30.3 A empresa que optar por não realizar a vistoria deverá apresentar, juntamente com a proposta, Declaração de Responsabilidade pela NÂO realização de Vistoria, na qual afirmará expressamente que:

4.30.3.1 Tem ciência das condições existentes no imóvel;

4.30.3.2 Assume integral responsabilidade pelos riscos decorrentes da ausência de vistoria;

4.30.3.3 Renuncia a qualquer alegação futura de desconhecimento técnico ou operacional que possa impactar na execução contratual.

4.30.4 A ausência de vistoria, quando acompanhada da respectiva declaração mencionada no item anterior, não eximirá a Contratada de executar todos os serviços previstos no edital e em seus anexos, nas condições e prazos estabelecidos, tampouco ensejará pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro, aditamentos ou quaisquer outras reivindicações decorrentes do desconhecimento prévio das condições do imóvel.

4.30.5 A realização da vistoria ou a apresentação da declaração de que trata este item constituem atos essenciais para fins de participação no certame, sob pena de desclassificação da licitante.

4.30.5.1 A não realização da vistoria poderá ser suprida por declaração de pleno conhecimento das condições locais

4.31 Da Garantia da contratação

4.31.1 Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, com validade durante a execução do contrato e 90 (noventa) dias após término da vigência contratual, podendo o Contratado optar pela caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, seguro-garantia, fiança bancária ou título de capitalização, em valor correspondente a 5% do valor anual da contratação.

4.31.2 Será exigida garantia adicional do fornecedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta.

4.31.3 A descrição detalhada das garantias da contratação estarão descritas no Termo de Referência da Contratação.

4.32 Participação de consórcios:

4.32.1 A participação de Consórcios está vedada para essa contratação conforme justificativa abaixo:

4.32.1.1 O objeto em pauta não apresenta grande complexidade técnica, os serviços a princípio, são de baixo vulto, não apresentam riscos excepcionais e nem dificuldades de gestão desses serviços. Além da necessidade de garantir celeridade, responsabilidade única e gestão contratual simplificada em serviços de manutenção predial, cujo atendimento exige resposta imediata e coordenação direta. A participação de múltiplas empresas poderia gerar complexidade operacional e riscos à continuidade do serviço, justificando a restrição.

4.33 Participação de Cooperativas:

4.33.1 A participação de Cooperativas está vedada para essa contratação conforme justificativa abaixo:

4.33.1.1 A vedação à participação de cooperativas fundamenta-se na necessidade de garantir responsabilidade direta, qualificação técnica compatível e disponibilidade imediata para a execução dos serviços de manutenção predial. O modelo cooperativo pode não assegurar vínculo profissional adequado, padronização operacional e continuidade do atendimento, justificando a restrição de forma razoável e proporcional.

4.34 Participação de Pessoa Física:

4.34.1 A participação de Pessoa Física está vedada para essa contratação conforme justificativa abaixo:

4.34.1.1 A contratação de pessoa física para execução de serviços de manutenção predial está vedada em razão da natureza contínua, especializada e potencialmente habitual dessas atividades, o que caracteriza relação de trabalho privada, com risco de configuração de vínculo empregatício direto com a Administração Pública, situação proibida pelo art. 37, II e IX, da Constituição Federal. Além disso, os serviços envolvem responsabilidades técnicas, uso de equipamentos específicos e requisitos de segurança do trabalho, que demandam empresa especializada, devidamente registrada, com profissionais habilitados e capacidade comprovada para assumir riscos trabalhistas, previdenciários e civis decorrentes da execução. Assim, a contratação deve ocorrer exclusivamente por pessoa jurídica, garantindo segurança jurídica, mitigação de riscos, economicidade e atendimento às normas legais e técnicas aplicáveis.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Considerando a necessidade de assegurar a adequada operação, manutenção e conservação das instalações prediais e de outros sistemas, identificam se, no âmbito da Administração Pública, diferentes modelos de contratação utilizados para atendimento às demandas de manutenção. Tais modelos variam conforme o porte da edificação, a complexidade dos sistemas envolvidos, a necessidade de suporte contínuo e a disponibilidade de recursos materiais e humanos do órgão. Em termos gerais, são adotados os seguintes arranjos:

- Condomínio ou Manutenção Global/Condomínio Técnico;
- Facilities (Gestão Integrada);
- Postos de Trabalho;
- Postos de Trabalho com fornecimento de materiais;
- Postos de Trabalho com fornecimento de materiais e execução de serviços sob demanda; e
- Serviços sob demanda.

5.2 O modelo denominado Condomínio, também classificado como Manutenção Global ou Condomínio Técnico, é estruturado mediante constituição formal pelo proprietário, centralizando todas as atividades de manutenção em um único contrato de escopo amplo. Esse arranjo exige definição prévia e rígida das responsabilidades, orçamento anual estabelecido e mecanismos de governança. Sua principal característica é a previsibilidade de custos, embora apresente menor flexibilidade para ajustes contratuais.

5.3 O modelo de Facilities consiste na contratação de empresa responsável pela gestão integrada da manutenção predial e de serviços correlatos, tais como limpeza, jardinagem, portaria e apoio operacional. Esse modelo é utilizado, em geral, em edificações de maior porte e complexidade, demandando capacidades multidisciplinares, indicadores de desempenho estabelecidos (SLAs e KPIs) e sistemas de controle e registro de atividades. Destaca-se pela padronização de processos e pela redução de interfaces operacionais.

5.4 O modelo de Postos de Trabalho baseia-se na disponibilização de mão de obra residente, a exemplo de eletricistas, mecânicos e auxiliares, ficando a cargo do órgão a aquisição de materiais e a contratação de serviços complementares. Embora apresente menor custo fixo, demanda maior supervisão e controle por parte da Administração.

5.5 Na modalidade de Posto de Trabalho com fornecimento de materiais, além da mão de obra residente, a contratada é responsável pelo suprimento de materiais de consumo e peças de reposição básica. Esse modelo exige regras claras quanto aos limites de fornecimento e à gestão de inventário, proporcionando maior agilidade nas intervenções de pequena complexidade.

5.6 A modalidade de Posto de Trabalho com fornecimento de materiais e serviços sob demanda constitui solução híbrida. reunindo equipe residente, suprimentos básicos e execução de serviços adicionais mediante ordens de serviço. É amplamente utilizada em órgãos públicos em razão de sua capacidade de conciliar continuidade operacional e flexibilidade contratual.

5.7 Por fim, o modelo baseado exclusivamente em Serviços sob demanda ou em manutenções preventivas programadas é utilizado em edificações de porte reduzido ou em sistemas que demandam especialização técnica específica. Não contempla equipe residente, sendo necessário estabelecer prazos mínimos de atendimento, escopos detalhados e formas de registro das intervenções.

5.8 Conclusão: Manutenção Predial com prestação de serviços sob demanda

5.8.1 Após a análise das necessidades relacionadas à presente contratação, concluiu-se que o modelo de **prestação de serviços sob demanda** é o que apresenta maior viabilidade e aderência às particularidades da sede da Advocacia-Geral da União em Macapá/AP no que se refere à manutenção predial.

5.8.2 Tal entendimento decorre do fato de a edificação ser relativamente nova e de o locador já assumir a responsabilidade por parte das atividades de manutenção, incluindo elevadores, sistemas de climatização e substituição de lâmpadas. Nesse contexto, mostra-se mais adequada a contratação de empresa especializada para a execução de manutenções preventivas e corretivas sob demanda.

5.8.3 As manutenções preventivas possuem escopo inicial definido, podendo, contudo, demandar ajustes e adequações ao longo da vigência contratual em razão das condições operacionais da edificação. Já as manutenções corretivas serão executadas conforme demandas específicas identificadas pela Administração.

5.8.4 A adoção do regime de execução sob demanda está em consonância com os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e da busca pela solução mais vantajosa para a Administração, previstos na Lei nº 14.133/2021. Tal modelo permite que a contratação seja dimensionada de acordo com a necessidade efetiva do órgão, evitando gastos decorrentes da ociosidade de recursos contratados e assegurando maior racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

5.8.5 Ademais, a fase de planejamento da contratação deve considerar a solução apta a atender adequadamente à necessidade administrativa, com base em critérios técnicos, operacionais e econômicos, conforme os pressupostos do Estudo Técnico Preliminar previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Nesse contexto, verificou-se que a contratação por demanda é a alternativa que apresenta a melhor relação entre custo e benefício, considerando as características do imóvel, a existência de obrigações de manutenção já atribuídas ao locador e a impossibilidade de estimar com precisão todas as intervenções corretivas que poderão ser necessárias durante a vigência contratual.

5.8.6 Assim, a solução proposta proporciona maior flexibilidade e eficiência na gestão da manutenção predial, assegurando o atendimento tempestivo das demandas da unidade, a preservação do patrimônio público e a otimização dos recursos orçamentários, em conformidade com os princípios e objetivos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

5.8.7 Aspectos considerados para adoção da solução

5.8.7.1 Da vantajosidade técnica e econômica da contratação conjunta

5.8.7.1.1 A contratação integrada dos serviços de manutenção predial preventiva, preditiva, corretiva e sob demanda permite a atuação de um único responsável pela gestão e execução das intervenções, favorecendo o acompanhamento do histórico das instalações, a padronização dos procedimentos técnicos, a rastreabilidade das ações executadas e a adoção de soluções coordenadas entre os diversos sistemas prediais.

5.8.7.1.2 Sob o aspecto econômico, a centralização contratual reduz custos administrativos relacionados à realização de múltiplos procedimentos licitatórios, à gestão de diversos contratos e à necessidade de fiscalizações independentes para cada especialidade. Além disso, possibilita ganho de escala, otimização dos recursos empregados e maior eficiência na mobilização das equipes técnicas, resultando em melhor relação custo-benefício para a Administração.

5.8.7.2 Da inexistência de restrição indevida à competitividade

5.8.7.2.1 A reunião dos serviços em um único objeto não implica restrição indevida à competitividade, uma vez que as atividades pretendidas são amplamente ofertadas no mercado por empresas especializadas em manutenção predial, constituindo modelo amplamente adotado por órgãos públicos federais, conforme demonstrado no levantamento de mercado e nas contratações similares analisadas no presente estudo.

5.8.7.2.2 Além disso, o objeto foi estruturado como serviço comum de engenharia, composto por atividades usuais e padronizadas, executadas rotineiramente por empresas do segmento. A possibilidade de subcontratação parcial para atividades específicas de maior especialização técnica constitui mecanismo adicional que amplia a competitividade do certame, permitindo que empresas de manutenção predial participem da disputa sem necessidade de possuir internamente todas as especialidades eventualmente demandadas durante a execução contratual.

5.8.7.3 Da inexistência de serviços que justifiquem contratação em item separado

5.8.7.3.1 Embora o escopo contemple diferentes disciplinas de engenharia e manutenção, não foram identificados serviços autônomos ou independentes cuja segregação em itens específicos produzisse benefícios técnicos ou econômicos para a Administração.

5.8.7.3.2 As atividades previstas possuem caráter acessório, complementar e interdependente, sendo executadas conforme demandas variáveis e imprevisíveis típicas da manutenção predial sob demanda. A eventual necessidade de conhecimentos especializados em situações específicas, como adequações de sistemas de combate a incêndio, elaboração de projetos complementares ou laudos técnicos especializados, não descaracteriza a natureza integrada da solução, pois tais atividades possuem caráter eventual e acessório em relação ao objeto principal.

5.8.7.3.3 A separação dessas atividades em contratos distintos geraria aumento dos custos administrativos, maior complexidade de fiscalização, potencial sobreposição de responsabilidades e risco de descontinuidade dos serviços, sem proporcionar ganhos efetivos de competitividade ou economicidade.

5.8.8 Dessa forma, conclui-se que a contratação conjunta dos serviços representa a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, atendendo aos princípios da eficiência, da economicidade, da competitividade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

5.9 ANÁLISE/HISTÓRICO DAS CONTRATAÇÕES ANTERIORES NA UNIDADE DE MACAPÁ - AP

5.9.1 Considerando que houve a alteração da sede da AGU em Macapá/AP, com a substituição de um imóvel público com área de 4.857,24 m² por uma edificação locada, de padrão construtivo mais recente, com área de 843,66 m², conclui-se que as características físicas, operacionais e de manutenção do novo imóvel diferem substancialmente daquelas que fundamentaram a contratação anterior. Nesse contexto, o contrato de manutenção atualmente utilizado não constitui parâmetro adequado para a definição da nova contratação, uma vez que as necessidades, os quantitativos e o escopo dos serviços demandados passaram a refletir uma realidade predial distinta.

5.10 ANÁLISE DAS CONTRATAÇÕES SIMILARES FEITAS POR OUTROS ÓRGÃOS

5.10.1 Também foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração, dentre as quais, A seguir, são apresentados três exemplos recentes de contratações de manutenção predial realizadas por órgãos públicos brasileiros, todos já estruturados conforme a Nova Lei de Licitações:

5.10.1.1 Órgão: MINISTERIO DA JUSTICA E SEGURANCA PUBLICA

Edital nº 00001/2023

Local: Macapá/AP

Unidade compradora: 200233 - SUPERINTENDENCIA REG. POL. RODV. FEDERAL-AP

Modalidade da contratação: Pregão - Eletrônico

Amparo legal: Lei 14.133/2021, Art. 28, I

Tipo: Edital

Modo de disputa: Aberto

Registro de preço: Não

Data de divulgação no PNCP: 21/06/2023

Situação: Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 00394494010441-1-000164/2023

Fonte: Compras.gov.br

Objeto: Contratação de empresa especializada na prestação, sob demanda, de serviços técnicos de manutenção predial preventiva e corretiva, incluindo fornecimento de materiais e equipamentos, da Sede, Delegacias e Unidades Descentralizadas pertencentes à Superintendência da Polícia Rodoviária Federal no Estado do Amapá, conforme condições, quantidades, exigências e estimativas estabelecidas neste instrumento, com aplicação do maior percentual de desconto ofertados.

Relevância: Trata-se de contratação de Manutenção predial em órgão público federal na mesma localidade da contratação pretendida. A contratação serviu de parâmetro para análise do modelo da contratação, além dos artefatos produzidos para essa contratação. A contratação também segue o modelo sem dedicação exclusiva de mão de obra.

5.10.1.2 Órgão: MINISTERIO PUBLICO DA UNIAO

Edital nº 90001/2025

Local: Macapá/AP

Unidade compradora: 380005 - PROCURADORIA DA REPUBLICA/AP

Modalidade da contratação: Pregão - Eletrônico

Amparo legal: Lei 14.133/2021, Art. 28, I

Tipo: Edital

Modo de disputa: Aberto-Fechado

Registro de preço: Não

Data de divulgação no PNCP: 16/06/2025

Situação: Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 26989715000102-1-001125/2025

Fonte: Compras.gov.br

Objeto: Prestação de serviços técnicos continuados de manutenção predial (preditiva, preventiva e corretiva, monitoramento e operação dos sistemas elétricos, hidráulicos, civil e de refrigeração/climatização) do Edifício-Sede da Procuradoria da República no Estado do Amapá e demais edifícios sob sua administração, com fornecimento de mão de obra e todo material de consumo, máquinas, equipamentos e ferramentas necessárias à execução dos serviços.

Relevância: Trata-se de mais uma contratação de Manutenção predial no estado de Amapá. Diferente da contratação anterior essa segue um modelo hibrido com alguns postos de dedicação exclusiva de mão de obra e outros atendimentos sob demanda. Trata-se também de uma contratação mais recente do que a anterior analisada, servindo como boa base para práticas de Manutenção preventiva, preditiva e corretiva em edifícios públicos.

5.10.1.3 Órgão: TRIBUNAL SUPERIOR ELEITORAL

Local: Macapá/AP

Unidade compradora: 070029 - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL/AP

Modalidade da contratação: Pregão - Eletrônico

Amparo legal: Lei 14.133/2021, Art. 28, I

Tipo: Edital

Modo de disputa: Aberto-Fechado

Registro de preço: Sim

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 07/05/2025

Situação: Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 00509018000113-1-000936/2025

Fonte: Compras.gov.br

Objeto: Registro de Preços para contratação de SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL, EVENTUAIS E SOB DEMANDA, para todos os prédios atualmente utilizados pelo TRE-AP e quaisquer novas instalações que venham a ser ocupadas por este Tribunal.

Relevância: A contratação ocorreu por ata de registro de preços e possibilitou também o estudo da modalidade da contratação. Se trata também de mais uma contratação sem dedicação exclusiva de mão de obra realizada no estado de Amapá.

5.10.1.4 Órgão: DNIT-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAEST DE TRANSPORTES

Local: Macapá/AP

Unidade compradora: 390071 - SUPERINTENDENCIA REG.NO ESTADO DO AMAPA/DNIT

Modalidade da contratação: Pregão - Eletrônico

Amparo legal: Lei 14.133/2021, Art. 28, I

Tipo: Edital

Modo de disputa: Aberto

Registro de preço: Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 13/06/2024

Situação: Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 04892707000100-1-000457/2024

Fonte: Compras.gov.br

Objeto: Contratação de de empresa de engenharia especializada na prestação de serviços de manutenção predial sob demanda, para prestar serviços comuns de engenharia inerentes à manutenção do prédio da Sede da Superintendência Regional do DNIT /AP, com fornecimento de peças, materiais, ferramentas, equipamentos e mão de obra, sem regime de dedicação exclusiva.

Relevância: O contrato se assemelha a contratação pretendida ao adotar contratação sem dedicação exclusiva de mão de obra.

5.10.2 Embora contratações similares constituam importante referência para o planejamento e a elaboração da presente contratação, não é possível adotar, de forma integral e irrestrita, todos os parâmetros nelas utilizados. Tal limitação decorre das particularidades de cada edificação, das diferentes condições de uso, conservação e operação, bem como da ausência de detalhamento completo das condições de manutenção anteriores nos artefatos técnicos analisados.

5.10.3 Dessa forma, nenhuma das contratações examinadas deve ser utilizada como parâmetro exclusivo para a definição da solução a ser adotada. Contudo, a análise comparativa dessas experiências permite a identificação e incorporação de boas práticas, metodologias e requisitos técnicos que contribuam para a elaboração dos artefatos de planejamento e da documentação necessária à presente contratação.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A solução proposta consiste na contratação de serviços de manutenção predial sob demanda, compreendendo atividades preventivas e corretivas necessárias à conservação, operação e segurança das instalações físicas da unidade, de forma contínua e padronizada. A contratação busca garantir a integridade do patrimônio público, a continuidade dos serviços institucionais e a eficiência na gestão predial, mediante execução técnica adequada e alinhada aos padrões usuais de mercado.

6.2 Trata-se de serviço comum de engenharia, uma vez que suas atividades são padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, conforme entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União (TCU), o qual classifica manutenção predial preventiva e corretiva como serviço comum, apto à licitação por pregão, dada sua natureza rotineira e especificações amplamente disponíveis no mercado.

6.3 Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a distinção entre obra de engenharia e serviço de manutenção predial decorre da finalidade, do alcance da intervenção e da natureza do resultado pretendido.

6.4 Conforme o art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, obra é toda atividade que implique construção, reforma, recuperação, ampliação ou alteração que modifique estruturalmente o bem imóvel ou resulte na criação de um novo ativo, normalmente precedida de projeto básico e projeto executivo, com resultado permanente e incremento patrimonial relevante.

6.5 Por sua vez, o art. 6º, inciso XXI, da mesma Lei, conceitua os serviços comuns de engenharia como aqueles destinados à manutenção, conservação, adequação ou adaptação de bens imóveis, cujas atividades são padronizáveis, repetitivas e voltadas à preservação das características originais da edificação, sem alteração substancial de sua concepção, finalidade ou estrutura.

6.6 A manutenção predial, preventiva, corretiva ou sob demanda, enquadra-se nesse segundo conceito, pois tem por objetivo assegurar a funcionalidade, a segurança e a continuidade operacional das instalações existentes, por meio de reparos, ajustes, substituições pontuais e intervenções localizadas, realizadas com base em normas técnicas e procedimentos usuais de mercado, sem caracterizar reforma ou obra nova.

6.7 A solução proposta neste processo está restrita à execução de serviços de manutenção predial, não abrangendo atividades típicas de obra de engenharia, tais como intervenções estruturais, ampliações, reformas de grande vulto, alteração de sistemas construtivos ou modificação da concepção arquitetônica ou funcional do imóvel. Eventuais serviços executados terão natureza conservativa e corretiva, mantendo-se integralmente a identidade técnica e estrutural da edificação.

6.8 Dessa forma, a contratação não visa à realização de obra de engenharia, mas sim à preservação do patrimônio público existente, por meio de serviços comuns de engenharia devidamente caracterizados, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, não havendo sobreposição conceitual ou jurídica entre o objeto proposto e o regime aplicável às obras públicas.

6.9 Escopo da Solução

6.9.1 A contratação compreenderá os serviços previstos nas planilhas orçamentárias, no Caderno de Especificações Técnicas e demais anexos do Termo de Referência, abrangendo as seguintes categorias de serviços, observados os itens individualizados nas planilhas orçamentárias, no Caderno de Especificações Técnicas e nas tabelas referenciais expressamente incorporadas ao certame:

- manutenção elétrica;
- manutenção hidráulica e sanitária;
- manutenção civil;
- impermeabilização;
- pintura;
- sistemas de prevenção e combate a incêndio;
- sistemas de comunicação e dados;
- serralheria;
- marcenaria;
- vidraçaria;
- sistemas de segurança eletrônica;
- adequações de acessibilidade;
- serviços de eficiência energética.

6.9.2 Esses serviços serão executados sob demanda, com emissão de ordem de serviço para cada intervenção, de modo a garantir que o atendimento seja sempre orientado pela necessidade real da unidade.

6.9.3 O "Anexo I.B - Caderno de especificações técnicas" e demais anexos do Termo de Referência detalharão os requisitos obrigatórios para a execução contratual.

6.9.4 Prazo de execução dos serviços:

6.9.4.1 O prazo para execução de cada serviço, entendido como o período necessário à realização da atividade após o efetivo início dos trabalhos, será dimensionado com base nos coeficientes de produtividade e tempos de mão de obra previstos na composição do serviço constante do SINAPI ou da respectiva tabela referencial expressamente adotada no certame.

6.9.4.2 O prazo de execução previsto neste item não se confunde com o prazo de atendimento e início da execução da demanda previsto no item 6.9.5.13, o qual estabelece o tempo máximo para mobilização da CONTRATADA e início dos serviços, de acordo com o grau de prioridade da ocorrência.

6.9.4.3 O prazo total para atendimento da demanda compreenderá, portanto, o prazo máximo para início da execução, definido conforme o grau de prioridade previsto no item 6.9.5.13, acrescido do prazo tecnicamente necessário à execução do serviço, calculado na forma do item 6.9.4.1.

6.9.4.4 Quando as características técnicas da intervenção exigirem prazo superior ao resultante dos coeficientes referenciais, em razão de circunstâncias devidamente justificadas, a CONTRATADA deverá apresentar justificativa técnica à fiscalização, sem prejuízo do cumprimento do prazo estabelecido para início do atendimento.

6.9.4.5 Exemplo de dimensionamento do prazo de execução: para o serviço “PINTURA LÁTEX ACRÍLICA STANDARD, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS”, código SINAPI 104642, serão utilizados os coeficientes de produtividade da composição referencial aplicáveis à quantidade efetivamente demandada. O tempo obtido corresponderá ao prazo técnico estimado para execução do serviço, contado após o efetivo início dos trabalhos, não se confundindo com o prazo máximo de mobilização previsto no item 6.9.5.13.

6.9.5 A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

6.9.5.1 O início da prestação dos serviços estará condicionado à apresentação da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente registrada e quitada. A apresentação da ART de execução da Contratada deve ser realizada em até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato, sob pena de aplicação de sanções administrativas.

6.9.5.2 A Contratada deverá apresentar, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura do contrato o relatório descritivo detalhado (conforme descrito no Anexo IB - Caderno de Especificações Técnicas) da instalações da edificação da AGU em Macapá/AP, objeto do contrato, informando da situação das instalações elétricas, hidráulicas, de prevenção e combate a incêndio, das redes de dados e voz entre outras, e, ao mesmo tempo, apresentar as possíveis soluções para as recuperações. O prazo poderá ser prorrogado no máximo por igual período, mediante solicitação e apresentação de justificativa, que será analisada pela Contratante, a quem compete recomendar ou não a concessão da prorrogação.

6.9.5.3 As rotinas de manutenção preventiva, preditiva e corretiva estão descritas no Anexo IB Caderno de Especificações técnicas.

6.9.5.3.1 Plano de Manutenção Predial

A execução contratual observará as diretrizes estabelecidas no Plano de Manutenção Predial da unidade, consolidado pelos Anexos IB, IC e ID, os quais definem as rotinas de manutenção preventiva, preditiva e corretiva, os critérios de inspeção, os padrões mínimos de desempenho, a periodicidade das intervenções e os indicadores de acompanhamento da execução contratual.

O referido conjunto documental atende aos requisitos previstos na ABNT NBR 5674, constituindo instrumento de planejamento e controle destinado à preservação das condições de segurança, funcionalidade, durabilidade e desempenho da edificação.

6.9.5.4 A partir do PMOC (Os Anexo IB (Caderno de especificações técnicas), IC (Planilha de manutenções preventivas e estimativa de manutenções corretivas (itens 1.1 ao item 1.5.1.5)) e ID (Planilha Cronograma Manutenção preventiva estimado) têm todas as diretrizes para execução do PMOC elaborado pela Fiscalização, as visitas relacionadas a manutenção preventiva deverão acontecer em conformidade com a periodização no PMOC conforme previsão da planilha "programação manutenções programadas", preferencialmente na primeira quinzena de cada mês.

6.9.5.5 As visitas mensais deverão ser previamente agendadas com os responsáveis pela Gestão na Unidade (Chefe da UEA (Unidade Estadual de Administração) e equipe de colaboradores da UEA) e deverão seguir as especificações definidas no "Caderno de especificações técnicas".

6.9.5.6 Os serviços devem ser executados por mão-de-obra qualificada e deverão obedecer rigorosamente às instruções contidas no Termo de Referência e nos seu anexos, bem como as contidas nas disposições cabíveis do decreto nº 92.100 de 10/12/1985 e as normas e métodos definidas pela Associação Brasileira de Normas técnicas - ABNT.

6.9.5.7 A localidade de prestação dos serviços é Av. Mendonça Furtado, 2244, Bairro Santa Rita, Macapá/AP, utilizado como Sede pela Procuradoria da União, Procuradoria Federal, Consultoria Jurídica da União e Unidade Estadual de Administração no Estado de Amapá.

6.9.5.8 A dinâmica básica de fiscalização seguirá a rotina e o fluxograma descritos no Anexo IB Caderno de Especificações técnicas.

6.9.5.9 As manutenções preditivas e preventivas programadas deverão seguir a programação conforme Anexo ID - Planilha Cronograma Manutenção preventiva estimado.

6.9.5.10 A CONTRATANTE, por intermédio da Fiscalização, convocará a CONTRATADA, sempre que necessário, para a realização de serviços prediais corretivos de manutenção ou de reparos com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra, na forma dos serviços descritos no SINAPI ou outras tabelas referenciais amplamente utilizadas na administração pública federal. Tais trabalhos deverão ser executados por profissionais qualificados e especializados com o acompanhamento e orientação do representante oficial da CONTRATADA.

6.9.5.11 Excepcionalmente, em caráter eventual e acessório e mediante justificativa técnica da Administração, poderão ser executados serviços correlatos de manutenção predial não individualizados na planilha orçamentária, desde que o respectivo serviço esteja contemplado no SINAPI ou em outra tabela referencial de preços expressamente adotada no instrumento convocatório, aplicando-se o mesmo parâmetro de vantajosidade obtido no certame. Não será admitida a formação de preço de serviço extraplani-lha mediante pesquisa direta de mercado realizada durante a execução contratual. Serviços ou materiais não abrangidos pela planilha orçamentária nem pelas tabelas referenciais previamente incorporadas ao certame somente poderão integrar a contratação mediante alteração contratual, quando juridicamente cabível e observados os requisitos legais aplicáveis.

6.9.5.12 Os serviços de manutenção preventiva e preditiva devem ser executados conforme o Anexo IC - Planilha de manutenções preventivas e estimativa de manutenções corretivas - Itens de 1.1 ao item 1.5.1.5 . Os valores dos serviços serão obtidos mediante aplicação do BDI apresentado na proposta e por fim o percentual de desconto ofertado pela licitante vencedora, conforme fórmula da proposta modelo da licitação.

6.9.5.13 A Licitante adjudicatária se obriga ao atendimento às solicitações de manutenção corretiva conforme prazos e prioridades estabelecidos na tabela abaixo:

GRADUAÇÃO DE PRIORIDADES	**DESCRITIVO**	PRAZO PARA RESPOSTA E INÍCIO DA EXECUÇÃ
1	Falha que afeta a integralidade da edificação ou instalação, com alto potencial de colapso que poderá causar prejuízo ou danos de qualquer natureza ao Contratante ou a terceiros.	Resposta imediata e início imediato da execução dos serviços, admitida, diante da situação emergencial e do risco de dano, a adoção das providências técnicas indispensáveis antes da formalização da aprovação pela Fiscalização, sem prejuízo de seu posterior registro.

2	A falha que resulta em perdas significativa para o desenvolvimento das tarefas institucionais, provocando atrasos ou lentidão das atividades do Órgão.	Resposta com orçamento imediata e início da execução em até 1 (um) dia útil após a aprovação pela Fiscalização Técnica.
3	As falhas que prejudicam o pleno funcionamento da edificação, sem causar riscos ou danos de qualquer natureza.	Resposta com orçamento em até 1 (um) dia útil e início da execução em até 3 (três) dias úteis após a aprovação pela Fiscalização Técnica.
4	Solicitações diversas de melhorias das instalações ou espaços existentes.	Resposta com orçamento em até 2 (dois) dias úteis e início da execução em até 10 (dez) dias úteis após a aprovação pela Fiscalização Técnica.
5	Serviços de rotinas periódica que objetivam a prevenção.	Execução conforme a periodicidade estabelecida no Plano de Manutenção e no Cronograma das Manutenções Programadas, mediante alinhamento prévio com a unidade, observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis de antecedência para confirmação da execução.

6.9.5.13.1 Os prazos estabelecidos na tabela do item 6.9.5.13 referem-se ao tempo máximo para resposta à demanda e para início da execução do serviço, conforme sua classificação de prioridade, não correspondendo, salvo quando expressamente indicado, ao prazo para conclusão da intervenção.

6.9.5.13.2 Uma vez iniciados os serviços, o prazo para sua conclusão será determinado conforme os critérios previstos no item 6.9.4, considerando os coeficientes de produtividade da composição referencial aplicável, os quantitativos efetivamente autorizados e as condições técnicas da intervenção.

6.9.5.13.3 Para cada Ordem de Serviço deverão constar, de forma individualizada, o prazo máximo para início do atendimento, decorrente da classificação de prioridade da demanda, e o prazo estimado para execução, calculado segundo os parâmetros previamente estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar.

6.9.5.14 Caso não seja possível o atendimento nos períodos e prazos indicados, a CONTRATADA deverá apresentar justificativa do não atendimento e indicar quando realizará os serviços objeto da demanda corretiva;

6.9.5.15 Os atendimentos dos chamados ocorrerão prioritariamente de segunda a sexta feira, de 8 ás 18h do horário de Macapá/AP;

6.9.5.16 A contratada deverá estar ciente que parte do trabalho poderá ser executado fora dos horários definidos no item anterior, incluindo os finais de semana e feriados nos casos de urgência, emergência ou necessidade de programação para evitar prejuízos as atividades da unidade, sem ônus adicional para a CONTRATANTE;

6.9.5.17 As situações de emergência, por sua própria natureza emergencial, envolvem riscos de segurança e integridade física aos ocupantes e, dessa forma, deverão ser atendidas de forma imediata. Tais situações poderão ser tratadas, inclusive, por mensagem eletrônica ou através de contato telefônico;

6.9.5.18 A CONTRATADA ao constatar tais situações emergenciais durante suas rotinas de manutenção, tem o dever de comunicar à CONTRATANTE, informando das soluções e providências técnicas pertinentes;

6.9.5.19 Serviços nos finais de semana deverão ser previamente agendados com a fiscalização setorial;

6.9.5.20 Deverá ser elaborada, previamente à emissão da Ordem de serviço, para fins de avaliação dos custos e prazos de execução dos serviços, os seguintes documentos:

6.9.5.20.1 Memorial descritivo dos serviços e memória de cálculo;

6.9.5.20.2 Planilha de orçamento com fontes de custos baseadas no SINAPI/AP;

6.9.5.20.3 Planilha com as composições analíticas de fontes não SINAPI/AP, se for o caso;

6.9.5.21 A CONTRATADA deverá apresentar relatório técnico mensal conforme descrito no Anexo IB - Caderno de Especificações Técnico, contendo acervo fotográfico dos serviços executados, classificando-os de acordo com a área de execução (elétrica, civil, hidráulica, combate a incêndio etc.), separando-os e ordenando-os por data e seus respectivos subtotais e totais, devendo este relatório

ser apresentado anteriormente a nota fiscal do mês, sendo sua apresentação obrigatória. O relatório deverá ser assinado pelo superviso técnico;

6.9.5.22 Além dos serviços de manutenção e operação dos sistemas descritos, a CONTRATADA deverá realizar, quando demandados pela Administração:

6.9.5.22.1 Elaboração de Croquis que permita a compreensão da solução, projeto ou serviço (Quando necessários para manutenção das instalações;

6.9.5.22.2 Execução de Serviços de Engenharia não rotineiros inerentes e necessários à adaptação, melhorias, recuperação, conserto, conservação e reparo de instalações prediais e seus componentes;

6.9.5.22.3 Pequenos consertos de eletrodomésticos;

6.9.5.22.4 Elaboração de Laudo Técnico de Engenharia sob a responsabilidade do Responsável Técnico ou de outro Engenheiro especializado, no mínimo, um diagnóstico minucioso do fato, as causas, as possíveis consequências, registros fotográficos e a solução do problema;

6.9.5.22.5 Manutenção de persianas e cortinas;

6.9.5.22.6 As Built de Projetos

6.9.5.22.7 Automação de sistemas diversos, além de outras medidas de eficiência energética;

6.9.5.22.8 Adequações de acessibilidade;

6.9.5.22.9 Adequações de sistemas de comunicação Áudio e Visual

6.9.5.22.10 Os croquis, registros as built, relatórios e documentos técnicos compreendidos nesta contratação restringem-se àqueles de natureza instrumental e diretamente vinculados ao diagnóstico, registro, execução ou comprovação dos serviços de manutenção objeto do contrato. Não integram o objeto laudos, perícias, avaliações ou projetos que constituam produtos técnicos autônomos e independentes da intervenção de manutenção, cuja eventual necessidade será objeto de avaliação específica pela Administração quanto à forma adequada de contratação.

6.9.5.23 A presença da FISCALIZAÇÂO no local dos serviços não diminuirá a responsabilidade da CONTRATADA em qualquer ocorrência, atos, erros e/ou omissões verificadas no desenvolvimento dos trabalhos ou a eles relacionadas.

6.9.5.24 Durante a execução dos serviços, quando se fizer necessária e imprescindível a mudança nas especificações ou substituição de materiais, componentes, peças ou acessórios, a CONTRATADA deverá apresentar solicitação escrita, minuciosamente justificada. Essas deverão ser feitas em tempo hábil para que não venha a prejudicar o funcionamento contínuo dos sistemas. A FISCALIZAÇÂO compete decidir a respeito desses serviços.

6.9.5.25 Será por conta da CONTRATADA a retirada, demolição, remessa, bem como devolução e posterior reinstalação e/ou recomposição, inclusive serviços complementares;

6.9.5.26 Os serviços de manutenção preventivas, serão contratados com o fornecimento de mão de obra e todos os materiais e insumos de responsabilidade da CONTRATADA conforme Plano de Manutenção constante no Anexo IB Caderno de Especificações técnicas;

6.9.5.27 Os serviços eventuais serão executados conforme demanda da Administração e com o fornecimento de mão de obra e todos os materiais e insumos de responsabilidade da CONTRATADA.

6.9.5.28 A CONTRATADA empregará boa técnica na execução dos serviços com mão de obra, ferramental, equipamentos e materiais de primeira qualidade

6.9.5.29 Todas as despesas relativas à legalização dos serviços perante os órgãos municipais, estaduais ou federais, correrão por conta da CONTRATADA.

6.9.5.30 Todos os serviços realizados, sejam eles de manutenção corretiva, preventiva, preditiva ou serviços sob demanda, serão precedidos de Ordem de serviço - OS, com exceção dos serviços emergenciais, que possam provocar prejuízos ou danos de qualquer natureza ao Contratante (Itens classificados como de grau 1). As OS deverão estabelecer quantidades e custos de materiais ou serviços que serão utilizados ou executados, prazo e local de execução.

6.9.5.31 Em regra, todas as OS serão emitidas por meio de Sistema de Gerenciamento de manutenção disponibilizado pela CONTRATANTE, conforme descrito no Anexo IB Caderno de Especificações técnicas, para que possa ser verificada, pela fiscalização a plena execução dos serviços.

6.9.5.32 A CONTRATADA deverá atuar de acordo com o Fluxograma de controle e execução de ordens de serviços sugerido no Anexo IB - Caderno de Especificações Técnicas, ou de acordo com o Fluxograma apresentado pela CONTRADA e acatado pela Fiscalização.

6.9.5.33 Para fins de medição e pagamento, a CONTRATADA mensalmente deverá apresentar à FISCALIZAÇÂO relatório técnico contendo no mínimo:

6.9.5.33.1 Breve relatório fotográfico das atividades executadas com o antes e depois da execução do serviço.

6.9.5.33.2 Relação das Manutenções preventivas programadas para o período e o diagnóstico das manutenções, informado a conclusão das medições, correções a serem executadas no sistema, com as causas e consequências dessas correções, além de sugestões de soluções para os problemas diagnosticados na Manutenção preventiva;

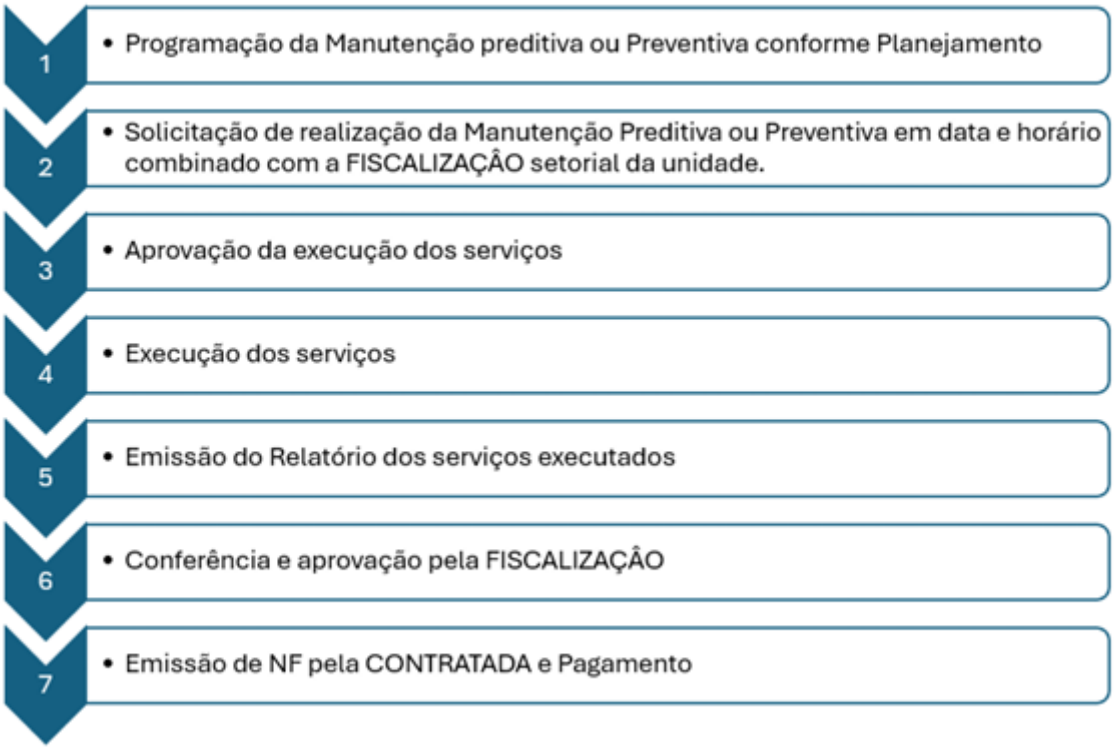
6.9.5.33.3 Relação das Manutenções corretivas e serviços sob demanda executados no período com o nº da OS demandada e fotos e/ou medições do antes e depois da execução do serviço, deve ser informado também as causas raízes dos problemas diagnosticados, com um prazo de garantia mínimo do serviço prestado e/ou dos materiais utilizados;

6.9.5.33.4 Planilha resumo indicando as atividades realizadas e os custos dos serviços preventivos, preditivos, corretivos ou sob demanda atrelados ás Ordens de Serviço.

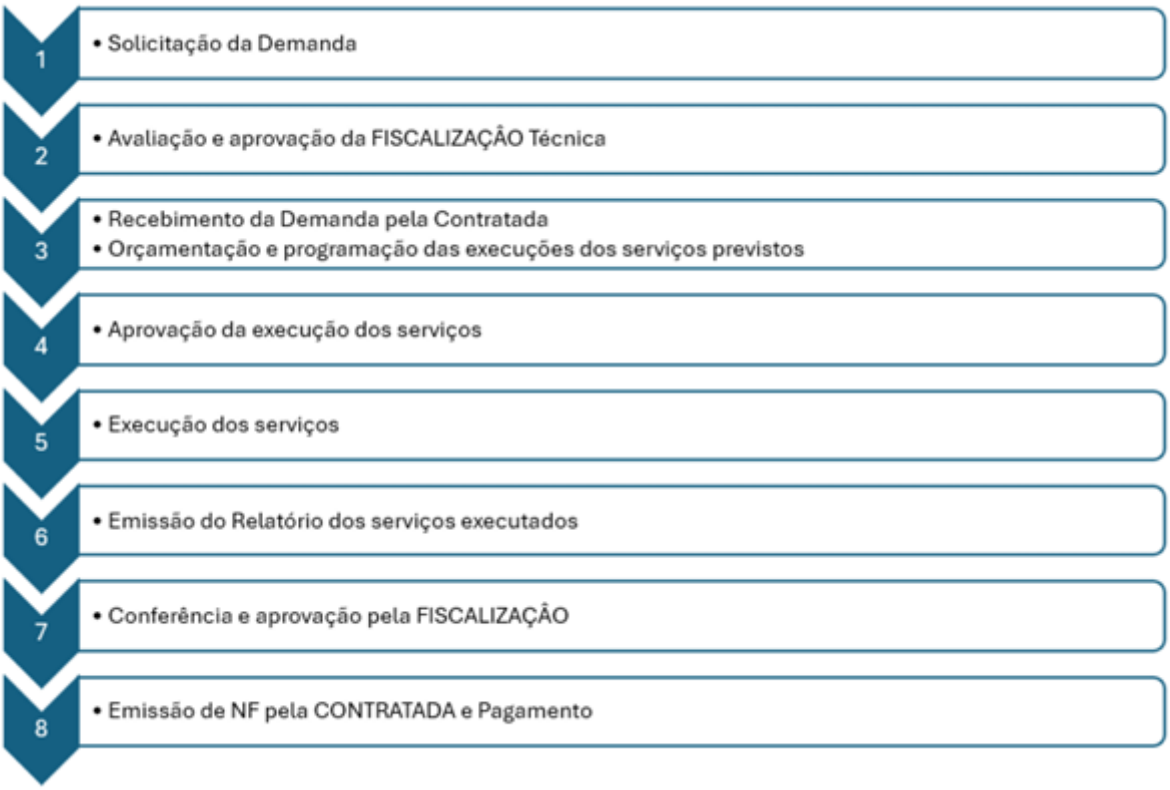
6.9.5.34 Devem ser destacadas as ações que envolverem medidas de eficiência energética ou melhorias de acessibilidade da unidade.

6.9.5.35 Quando devidamente justificada e autorizada pelas autoridades competentes, a medição dos serviços poderá ocorrer de acordo com o efetivo prazo de conclusão de cada demanda, não se limitando exclusivamente ao cronograma mensal previamente estabelecido.

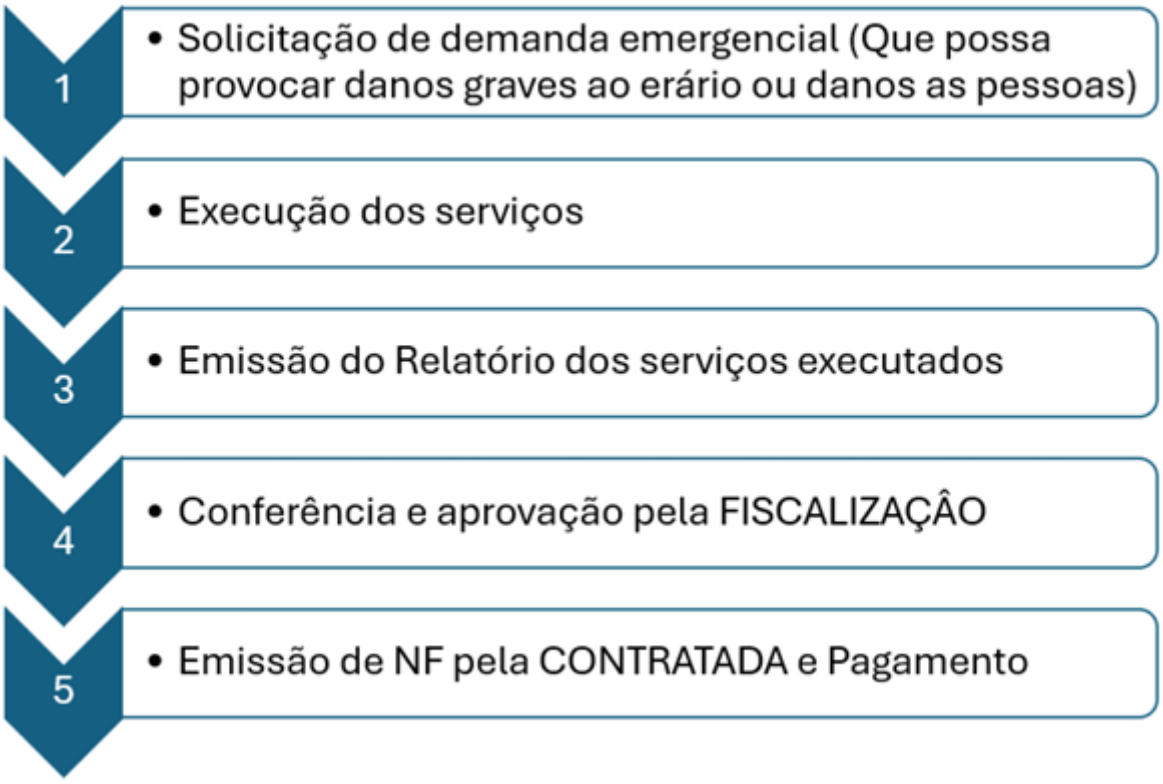
6.9.5.36 QUADRO RESUMO DAS MANUTENÇÕES PROGRAMADAS (PREVENTIVAS E PREDITIVAS)



6.9.5.37 QUADRO RESUMO DAS MANUTENÇÕES CORRETIVAS E SOB DEMANDA (NÃO EMERGENCIAIS)



6.9.5.38 QUADRO RESUMO DAS MANUTENÇÕES CORRETIVAS E SOB DEMANDA (EMERGENCIAIS)



6.10 Modelo Operacional da Solução:

6.10.1 Os serviços corretivos serão executados sob demanda, sendo as manutenções preventivas e preditivas executadas conforme cronograma do PMOC, sem previsão de equipe residente, com atendimento acionado pela Administração conforme as necessidades identificadas.

6.11 Ordens de Serviço (OS)

6.11.1 Cada atividade será formalizada por OS, contendo:

- Descrição da necessidade,
- Indicação da especialidade requerida,

- Prazo de atendimento,
- Registros fotográficos e relatório técnico ao término.

6.12 Atendimento Programado e Emergencial

- Chamados programados: serviços de baixa criticidade, atendidos dentro do prazo contratual.
- Chamados emergenciais: atendimento prioritário para falhas que comprometam segurança, funcionamento ou continuidade operacional.

6.13 Execução no horário comercial

6.13.1 Os serviços serão prestados predominantemente no horário comercial, podendo ocorrer, mediante autorização, em períodos estendidos (noite, finais de semana e feriados), conforme a necessidade e urgência da demanda.

6.14 Natureza e Continuidade do Serviço

6.14.1 Os serviços possuem natureza continuada , dada sua essencialidade para:

- Preservação da infraestrutura institucional;
- Segurança dos usuários;
- Garantia de condições adequadas de trabalho;
- Continuidade das atividades administrativas da AGU.

6.14.2 A interrupção da manutenção predial compromete diretamente a prestação do serviço público, razão pela qual a contratação requer execução permanente e organizada.

6.15 Características Técnicas da Execução

6.15.1 Regime de Execução

A contratação será realizada sob empreitada por preço unitário , devido à variabilidade natural dos serviços de manutenção predial, cujos quantitativos dependem da demanda real, de eventos supervenientes e de situações não plenamente previsíveis no momento do planejamento.

6.15.2 Mão de Obra

- Não haverá dedicação exclusiva.
- A contratada deverá dispor de profissionais qualificados para atender às demandas conforme a especialidade requerida (eletricista, encanador, pedreiro, técnico predial, entre outros).

6.15.3 Unidade de Medida e Forma de Pagamento

6.15.3.1 A mensuração dos serviços ocorrerá com base em metro quadrado (m²) ou outra unidade pertinente, conforme a tabela orçamentária adotada.

6.15.3.2 A contratada deverá levantar as quantidades e especificidades da unidade. Os valores dos serviços serão obtidos mediante aplicação do BDI apresentado na proposta e por fim o percentual de desconto ofertado pela licitante vencedora, conforme fórmula da proposta modelo da licitação.

6.15.3.3 Os valores dos serviços de manutenção corretiva devem ser obtidos por meio da composição dos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços e insumos diversos descritos nas tabelas do SINAPI referente a localidade de Macapá, do mês de JUNHO do ano de 2026, adotando-se o valor mediano, aplicando-se o BDI apresentado na proposta e por fim o percentual de desconto ofertado pela licitante vencedora, conforme fórmula da proposta modelo da licitação.

6.15.3.4 Nos casos em que a Tabela do SINAPI não oferecer custos unitários de insumos ou serviços, deverá ser utilizada outra fonte de informação, sempre se aplicando o BDI apresentado na proposta e por fim o percentual de desconto ofertado pela licitante vencedora, conforme fórmula da proposta modelo da licitação, nesta ordem de prioridade:

6.15.3.4.1 Subsidiariamente, preços do SICRO (DNIT), incorporando-se às composições de custos dessas tabelas, sempre que possível, os custos de insumos constantes do SINAPI, para a localidade do item do pregão;

6.15.3.4.2 Subsidiariamente, preços de outros sistemas aprovados pela Administração Pública, na hipótese de não serem encontradas referências nos sistemas anteriores, ou em caso de incompatibilidade técnica das composições desses paradigmas frente às peculiaridades do serviço, desde que demonstrada documentalmente mediante justificativa técnica; incorporando-se às composições de custos dessas tabelas, sempre que possível, os custos de insumos constantes do SINAPI, para a localidade de Macapá/AP.

6.15.3.4.2.1 Como exemplo de alguns dos sistemas referenciais de preços utilizados pela administração pública federal citam-se os mantidos por órgãos/entidades estaduais e municipais, por exemplo: SCO/RJ (Município do Rio de Janeiro); EMOP — Empresa de Obras Públicas do Estado do Rio de Janeiro; SEINFRA/CE; SBC; SUDECAP; SETOP /MG; ORSE/SE; SANEPAR/PR; CAESB/DF; COPASA/MG; EMBASA/BA; DERSA/SP.

6.15.3.4.3 Deve-se utilizar, sempre que possível, os custos de insumos constantes do SINAPI, para a localidade de Amapá. Deve constar do respectivo processo a documentação comprobatória pertinente aos levantamentos e estudos que fundamentaram o preço estimado.

6.15.3.5 Os serviços correlatos de manutenção predial não individualizados na planilha orçamentária somente poderão ser executados em caráter excepcional, eventual e acessório, mediante justificativa técnica, quando estiverem contemplados no SINAPI ou em outra tabela referencial expressamente adotada no instrumento convocatório, aplicando-se o mesmo parâmetro de vantajosidade obtido no certame. Serviços ou materiais não abrangidos pela planilha ou pelas tabelas referenciais previamente incorporadas ao certame serão submetidos à análise quanto à necessidade de alteração contratual, observados os requisitos legais aplicáveis.

6.15.3.6 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. Devera, também, ser confeccionada planilha de referência de Custos, na qual estarão relacionadas, analiticamente, todas as composições utilizadas que não pertençam ao sistema SINAPI.

6.15.3.7 As quantidades constantes da planilha orçamentária deverão estar fundamentadas na memória de cálculo. Devera ser elaborado memoria de calculo da planilha orçamentária mencionando a metodologia utilizada na quantificação dos itens do orçamento de forma clara e objetiva.

6.15.3.8 Os preços dos serviços terão como data-base o orçamento estimado da Administração, correspondente às referências SINAPI /SICRO de junho de 2026. Sobre os respectivos custos referenciais serão aplicados o BDI previsto na proposta e o percentual de desconto contratado. Após o transcurso da anualidade, a atualização observará exclusivamente a sistemática de reajuste estabelecida neste instrumento.:

6.15.3.8.1 Preço do serviço = Custo de referência da data-base × (1 + BDI da proposta) × (1 - desconto contratado).

6.15.3.8.2 Custo de referência da data-base = custo constante do SINAPI/AP de junho de 2026 ou das demais tabelas referenciais expressamente adotadas no certame, conforme o caso, observada a sistemática de reajuste após a ocorrência da anualidade.

6.15.3.8.3 BDI Licitação = BDI apresentado na proposta da licitante

6.15.3.8.4 Desconto Licitação = percentual de desconto apresentado na proposta da licitante

6.15.3.9 A licitante deverá manter a composição de BDI e Encargos Sociais de acordo com o seu enquadramento na legislação tributaria em vigor e conforme sua opção pela desoneração da folha de pagamentos

6.15.3.10 As manutenções corretivas só poderão ser executadas após autorização prévia da Fiscalização da AGU.

6.15.3.10.1 As demandas emergenciais, que podem provocar prejuízos ou danos de qualquer natureza à Contratante (ex: circuitos elétricos com aquecimento excessivo, com risco de provocar incêndios), devem ser executadas de forma imediata.

6.15.3.11 Quando devidamente justificadas e autorizadas pelas autoridades competentes a medição poderá ocorrer de acordo com o efetivo prazo de conclusão de cada demanda, não se limitando exclusivamente às previsões mensais.

6.16 Critério de Julgamento

6.16.1 Considerando as características da contratação, optou-se pela adoção do critério de julgamento pelo maior desconto incidente sobre os preços de referência definidos pela Administração. Embora tenha sido elaborada planilha orçamentária estimativa contemplando os serviços de manutenção predial mais recorrentes e previsíveis, a natureza da manutenção predial corretiva e sob demanda impossibilita o detalhamento prévio e exaustivo de todos os serviços que poderão ser necessários durante a execução contratual.

6.16.2 A planilha orçamentária contém os serviços estimados pela Administração para formação do valor da contratação e das propostas. Excepcionalmente, diante da imprevisibilidade própria da manutenção corretiva, poderão ser demandados serviços correlatos não individualizados na planilha, desde que contemplados em sistemas referenciais expressamente adotados previamente no certame e mantido o percentual de desconto vencedor.

6.16.3 O percentual de desconto será aplicado de maneira uniforme aos preços referenciais que integram o escopo da licitação, preservando-se o parâmetro de vantajosidade obtido no certame durante a execução contratual.

6.16.4 O critério de julgamento proposto é o maior desconto efetivo obtido por :

6.16.4.1 Desconto aplicado sobre tabela oficial (ex.: SINAPI), e BDI (Benefícios e Despesas Indiretas).

6.16.4.2 A proposta mais vantajosa será a que apresentar menor valor global quando multiplicado os valores a seguir:

[1+BDI (valor percentual)] x [1-Desconto (valor percentual)]

6.16.5 Esse critério: fortalece a economicidade, assegura preços competitivos, facilita a comparação objetiva entre as propostas, reduz custos indiretos à Administração.

6.17 Indicadores de Avaliação

6.17.1 A contratada será avaliada com base em:

6.17.1.1 Desempenho técnico (qualidade das intervenções);

6.17.1.2 Tempestividade no atendimento;

6.17.1.3 Cumprimento dos prazos (SLA);

6.17.1.4 Satisfação dos usuários;

6.17.1.5 Fidedignidade dos relatórios e documentação;

6.17.1.6 Reincidência de falhas.

6.17.2 Esses indicadores permitem monitoramento contínuo e melhoria progressiva dos serviços.

6.18 Benefícios da Solução

6.18.1 A solução proposta proporciona:

6.18.1.1Continuidade operacional garantida, com suporte técnico adequado;

6.18.1.2 Padronização e rastreabilidade das manutenções;

6.18.1.3 Redução de riscos estruturais, elétricos, hidráulicos e ocupacionais;

6.18.1.4 Economia, decorrente do modelo sob demanda e do julgamento por maior desconto/menor BDI;

6.18.1.5 Flexibilidade, permitindo execução conforme necessidade real;

6.18.1.6 Melhor experiência do usuário interno, por meio de ambiente seguro e funcional;

6.18.1.7 Sustentabilidade, via eficiência energética e manutenção preventiva; cumprimento dos princípios da , e eficiência economicidade continuidade do serviço público , conforme Lei nº 14.133/2021.

6.18.2 Os serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva, deverão contemplar, eventualmente, a execução de serviços nas edificações tais como: demolição, conserto, instalação, montagem, conservação, reparação, adaptação, manutenção e trabalhos técnico profissionais, emissão de laudos, bem como de novas instalações de elétrica, rede lógica e hidráulica/sanitária, podendo inclusive serem executados após a jornada normal de trabalho (respeitando a legislação trabalhista), inclusive aos sábados, domingos e feriados, a critério e com autorização da fiscalização.

6.19 TIPO DE SERVIÇO: Serviço comum de engenharia.

6.19.1 Foi definido que se trata de serviços comum de engenharia conforme Rafael Jardim, auditor do Tribunal de Contas da União:

(...)“o serviço comum de engenharia é todo serviço que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens. Já o serviço especial é aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar nessa definição de serviço comum”.

6.19.2 De acordo com o TCU, “o serviço de manutenção predial é considerado serviço comum de engenharia, devendo ser contratado mediante a modalidade pregão, preferencialmente em sua forma eletrônica. Serviços de operação e manutenção predial, preventiva e corretiva, não apresentam complexidade, possuindo padrões de desempenho e qualidade que podem ser definidos de forma precisa e suficientemente clara, por meio de especificações usuais no mercado, sendo enquadrados como serviços comuns e, portanto, passíveis de licitação mediante pregão (...)”

Fonte: https://contreinamentos.com.br/manutencao-predial-na-nova-lei-de-licitacoes-e-discutida-no-segundo-dia-de-encontro/

6.20 NATUREZA: continuada

6.20.1 Tendo em vista sua especificidades e essencialidade, visando assegurar a integridade do patrimônio público de maneira rotineira e permanente, assim, mantendo o bom funcionamento das atividades dos órgãos da AGU, circunscritos em Macapá/AP, de modo que a sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço público de qualidade

6.21 MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO: Pregão eletrônico

6.22 CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Maior desconto global

6.23 REGIME DE EXECUÇÃO: Empreitada por preço unitário,

6.23.1 Tendo em vista a imprecisão inerente à própria natureza do objeto contratado que está sujeito a variações, especialmente nos quantitativos, em razão de fatores supervenientes ou inicialmente não totalmente conhecidos

6.24 Justificativa da não exclusividade de Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP):

6.24.1 Após análise da contratação em questão verificou-se que conforme previsto no artigo 49 da Lei complementar nº 123/2006 “o tratamento diferenciado e simplificado para as microempresas e empresas de pequeno porte não é vantajoso para a administração pública e pode representar prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado” com base nas justificativas abaixo:

6.24.1.1 O objeto da contratação consiste na prestação de serviços continuados de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva, classificado como serviço comum de engenharia, que demanda elevado grau de especialização técnica, incluindo a obrigatoriedade de responsável técnico habilitado, registro em conselho profissional, emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e atendimento a normas técnicas específicas.

6.24.1.2 Ademais, trata-se de serviço essencial, diretamente relacionado à segurança dos usuários e à continuidade das atividades institucionais, cuja execução exige estrutura operacional consolidada e experiência comprovada, conforme definido neste Estudo Técnico Preliminar.

6.24.3 Nesse contexto, a restrição à participação exclusiva de ME/EPP poderia comprometer a competitividade do certame e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, razão pela qual se afasta a aplicação do tratamento diferenciado previsto no art. 48, inciso I, da Lei Complementar nº 123/2006, sem prejuízo da aplicação dos demais benefícios legais cabíveis, como o direito de preferência em caso de empate ficto.

6.25 Prazo da contratação: 60 meses

6.25.1 Os serviços de manutenção preventiva, preditiva e corretiva de edifícios possuem natureza contínua e essencial, sendo indispensáveis para garantir o funcionamento seguro e ininterrupto das instalações prediais equipamentos da sede da AGU em Macapá/AP. Nesse contexto, a adoção do prazo contratual de 60 (sessenta) meses mostra-se adequada por proporcionar maior estabilidade na execução dos serviços, permitindo à contratada manter equipe técnica capacitada, histórico de atendimento, planejamento operacional e disponibilidade de peças, fatores que contribuem para a melhoria da qualidade da manutenção e para a preservação da vida útil das instalações.

6.25.2 Além disso, a contratação pelo prazo de 60 meses promove ganhos de eficiência e economicidade para a Administração, ao reduzir a frequência de realização de novos processos licitatórios e os custos administrativos a eles associados. A medida também mitiga riscos de descontinuidade dos serviços, assegurando a adequada acessibilidade, mobilidade e segurança de servidores, colaboradores e usuários das instalações, configurando-se como a solução mais vantajosa para o atendimento do interesse público.

6.26 Das Benfeitorias

6.26.1 Conforme Cláusula quinta do contrato de Locação nº 031/2025-AGU:

"5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios."

6.26.2 A Fiscalização observará as Manutenções necessárias que se enquadre na situação destacada acima e deverá aciona o exercício de retenção conforme o caso evidenciado.

6.26.3 Quando a intervenção configurar benfeitoria para a qual o Contrato de Locação ou a legislação exija anuência da locadora, sua execução ficará condicionada à obtenção prévia da respectiva autorização escrita.

6.26.4 O imóvel utilizado pela AGU não se trata de imóvel tombado.

6.27 Do estabelecimento de índices de "subestimativas ou superestimativas relevantes"

6.27.1 Considerando a contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção preditiva, preventiva e corretiva sob demanda nas instalações da Advocacia-Geral da União no Estado do Amapá, entende-se que não é tecnicamente recomendável o estabelecimento de índices de subestimativas ou superestimativas relevantes das quantidades estimadas constantes da planilha orçamentária.

6.27.2 Tal entendimento decorre das características intrínsecas do objeto, especialmente no que se refere aos serviços de manutenção corretiva, cuja necessidade de execução depende da ocorrência de falhas, desgastes, quebras, panes ou outros eventos imprevisíveis identificados durante a vigência contratual. Dessa forma, embora tenham sido adotados critérios técnicos e históricos para a definição dos quantitativos estimados, não existe precisão suficiente que permita prever, com grau adequado de confiabilidade, a demanda efetiva de cada item ao longo da execução contratual.

6.27.3 Adicionalmente, a contratação contempla instalações prediais e sistemas diversos, sujeitos a fatores externos e variáveis, tais como condições climáticas, intensidade de uso dos equipamentos, envelhecimento natural dos componentes, intervenções emergenciais e ocorrências supervenientes, circunstâncias que inviabilizam a fixação de parâmetros objetivos para caracterização de eventuais subestimativas ou superestimativas relevantes.

6.27.4 Sob o aspecto legal, a Lei nº 14.133/2021 exige que os quantitativos estimados sejam definidos com base em estudos técnicos preliminares e em metodologia compatível com o objeto a ser contratado, não impondo a obrigatoriedade de estabelecimento de índices fixos para aferição de subestimativas ou superestimativas em contratações cuja demanda seja variável e condicionada a eventos futuros e incertos. Nesses casos, a Administração deve adotar estimativas pautadas na melhor técnica disponível, observando os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e da razoabilidade.

6.27.5 Nesse contexto, os quantitativos constantes da planilha de formação de preços possuem natureza estimativa e referencial, destinando-se exclusivamente à definição da proposta mais vantajosa e à composição do valor global estimado da contratação, não constituindo obrigação de consumo mínimo ou máximo pela Administração. A remuneração da contratada ocorrerá de acordo com os serviços efetivamente executados e devidamente atestados pela fiscalização contratual.

6.27.6 Assim, considerando a natureza continuada e sob demanda dos serviços, a imprevisibilidade das ocorrências de manutenção corretiva e a impossibilidade técnica de estabelecer parâmetros objetivos e confiáveis para mensuração prévia de desvios quantitativos, conclui-se pela inaplicabilidade da definição de índices de subestimativas ou superestimativas relevantes, sem prejuízo do adequado planejamento da contratação e do acompanhamento da execução contratual pela fiscalização competente.

6.28 Da Curva ABC

6.28.1 A adoção da Curva ABC não se mostra adequada para a presente contratação de serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva sob demanda, uma vez que a demanda pelos serviços decorre de ocorrências cuja natureza, frequência e extensão são imprevisíveis. Nessas condições, não é possível estabelecer, com grau adequado de confiabilidade, a representatividade financeira ou a frequência de utilização dos itens que compõem o escopo contratual, requisitos essenciais para a aplicação eficaz dessa metodologia.

6.28.2 Além disso, a relevância dos serviços de manutenção não pode ser avaliada exclusivamente sob a ótica financeira, pois itens de baixo valor podem ser críticos para a segurança, a operacionalidade e a continuidade das atividades institucionais. Assim, a utilização da Curva ABC poderia gerar distorções na priorização dos serviços, sem agregar benefícios efetivos ao planejamento da contratação, razão pela qual se optou pela análise integral dos itens previstos, com base em critérios técnicos e nas necessidades operacionais da unidade.

6.29 Dos Projetos executivos

6.29.1 Não se identifica a necessidade de elaboração de Projeto Executivo autônomos para a presente contratação, uma vez que, conforme já expressamente consignado no item 4.2 deste Estudo Técnico Preliminar, o objeto será suficientemente caracterizado e detalhado por meio do próprio ETP, do Termo de Referência e de seus respectivos anexos, os quais estabelecerão as especificações técnicas, condições de execução, critérios de medição, padrões de desempenho e qualidade e demais elementos necessários à adequada compreensão, contratação e fiscalização dos serviços.

6.29.2 A solução adotada mostra-se compatível com a natureza continuada e predominantemente rotineira dos serviços de manutenção predial, cuja execução ocorrerá conforme as necessidades verificadas durante a vigência contratual, não se tratando da execução de obra específica previamente definida que demande, como regra, o desenvolvimento de projeto executivo individualizado. Nesse contexto, a elaboração prévia de projetos adicionais não agregaria, por si só, maior precisão à definição do objeto, desde que os documentos integrantes da contratação contenham os elementos técnicos suficientes para sua execução, medição e fiscalização.

6.29.3 Assim, ratifica-se a justificativa constante do item 4.2 do ETP, considerando suficientes os artefatos técnicos previstos para caracterizar a solução e orientar sua execução. A IN SEGES nº 58/2022 define o ETP como documento que fundamenta o termo de referência ou o projeto básico, conforme o caso, reforçando a necessidade de adequação dos artefatos às características concretas da contratação. A contratação permanece submetida às exigências da Lei nº 14.133/2021 quanto ao adequado planejamento e caracterização de seu objeto.

6.29.4 Em síntese, não há ausência de planejamento ou de especificação técnica, mas apenas a desnecessidade de produção de documentos de engenharia autônomos adicionais, diante da suficiência dos elementos já previstos no ETP, no Termo de Referência e em seus anexos para a plena definição e execução do objeto.

6.29.5 Diante das características descritas, e considerando que os padrões de desempenho e qualidade pretendidos encontram-se suficientemente definidos no Termo de Referência e nos demais documentos técnicos que integram a contratação, fica tecnicamente justificada a dispensa da elaboração de projeto executivo autônomo, nos termos do art. 18, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Os serviços de manutenção predial foram elaborados e estimados com base em vistoria prévia realizada e em Relatório descritivo produzido pela Locadora do imóvel. O anexo deste ETP de nome "Laudo 1731" apresenta as principais informações dos sistemas da edificação objeto da contratação.

7.2. Com base no levantamento da quantidade de ativos, foi elaborado as Planilhas "Anexo IC - Escopo Manutenção predial sem desoneração" e "Anexo IC - Escopo Manutenção predial com desoneração" , que informam as Manutenções prediais preditivas e preventivas do PMOC e estima as Manutenções Corretivas com base nos ativos informados no Relatório "Laudo 1731" e no escopo previsto na contratação.

7.2.1 Ressalta-se que por se tratarem de serviços sob demanda, que os quantitativos dos serviços são mera estimativa, sem representar compromisso real contratação.

7.2.2 As quantidades estimadas apresentadas nas planilhas orçamentárias foram obtidas mediante análise das características da edificação, levantamento técnico realizado em campo, informações constantes do Laudo 1731 da locadora e experiência acumulada pela área técnica em contratações similares.

7.2.3 Para os serviços corretivos foram utilizadas projeções baseadas nos sistemas existentes na edificação, em indicadores históricos de manutenção predial e em estimativas elaboradas a partir das necessidades potenciais identificadas durante as vistorias técnicas realizadas no imóvel.

7.3 MANUTENÇÃO PREVENTIVA E PREDITIVA

7.3.1 Os itens previstos de Manutenção preventiva e preditiva são os previstos nas Planilhas "Anexo IC - Escopo Manutenção predial sem desoneração" e "Anexo IC - Escopo Manutenção predial com desoneração" itens de 1.1 à 1.5.1.5.

7.3.2. As composições dos serviços referenciais de manutenção preventiva são próprias, com embasamento em outras contratações similares ou baseadas em sistemas referenciais de preços utilizados pela administração pública federal. Todas as bases adotadas podem ser comprovadas nas Planilhas "Anexo IC - Escopo Manutenção predial sem desoneração" e "Anexo IC - Escopo Manutenção predial com desoneração" . Tendo isso em vista, para a montagem das composições unitárias de custo, tomou-se como embasamento:

- Composições presentes na planilha orçamentária do Pregão 37/2021 do Tribunal de Contas da União;
- Composições presentes na planilha orçamentária do Pregão 04/2023 da Superintendência de Administração da 1ª Região da Advocacia-Geral da União;
- Composições próprias elaboradas pela equipe técnica de engenharia da Divisão de Gestão Administrativa / Coordenação de Logística / Superintendência de Administração da 1ª Região / Advocacia-Geral da União.

7.3.3 Cabe salientar, além disso, os seguintes apontamentos:

- Os insumos e/ou composições auxiliares são de proveniência do SINAPI, SBC, ORSE e de decisões normativas ou de pesquisas de mercado. Em consonância com o Art. 23, §2º, inciso I da Lei 14.133/2021, o SINAPI é o parâmetro primário para a estimativa de valores. Caso o item não seja localizado nesta fonte, fica admitido o uso de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, como é o caso do ORSE, e de sítios eletrônicos especializados, em conformidade com o Art. 23, §2º, inciso II da Lei 14.133/2021, no caso do SBC.
- Para a delimitação do valor referente à emissão de ART, utilizou-se como parâmetro a Decisão Nº: PL-0450/2025 do CONFEA, que aprovou a atualização dos valores das taxas de registro de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – a serem cobrados pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia no exercício 2026;

7.3.3.1 Quando utilizada pesquisa de mercado para formação do orçamento estimado, sua utilização restringe-se à fase preparatória da contratação, com documentação da fonte, data, metodologia e justificativa pertinente, não constituindo mecanismo de formação de preços de novos serviços durante a execução contratual.

7.3.4 Dessa forma, em atendimento ao Decreto nº 7983, de 2013, e a Lei nº 14.133, de 2021, foram elaboradas as composições de custo unitário de cada serviço, registrando a descrição, quantidades, produtividades e custos unitários dos materiais, mão de obra e equipamentos necessários à execução de uma unidade de medida do referido serviço, extraindo-as preferencialmente do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (SINAPI).

7.3.5 Seguindo a metodologia do SINAPI, consta em cada composição apresentada:

- Descrição - Caracteriza o serviço, explicitando os fatores que impactam na formação de seus coeficientes e que diferenciam a composição unitária das demais;
- Unidade de medida - Unidade física de mensuração do serviço representado;
- Preço unitário - Conforme referência dos sistemas referenciais de preços.
- Periodicidade - Qual a frequência de execução das manutenções (mensais, trimestrais, semestrais, anuais ou únicas)
- Composições - Qual a base utilizada como referência

7.3.6 Para estimar os valores previsto para Manutenção Preventiva do contrato também foram calculados os itens abaixo:

- Quantidade estimada - Quantidade de execuções da Manutenção previstas para a contratação de 60 meses

- Coeficiente de multiplicação - Se a unidade utilizada como base de referência deve ser multiplicada por algum coeficiente para se ter o valor estimado de cada Manutenção. Ex: Unidade de metro quadrado deve ser multiplicada por um coeficiente com a metragem quadrada do local.
- Valor Anual estimado - Valor Anual estimado do item de manutenção para contratação por um ano.
- Valor Quinquenal estimado - Valor previsto para a execução do item de manutenção para a contratação total no período de 5 anos (60 meses).

7.3.7 Na aba "Man. preventiva com desoneração" das Planilhas "Anexo IC - Escopo Manutenção predial sem desoneração" e "Anexo IC - Escopo Manutenção predial com desoneração" são demonstradas as memorias de cálculo de cada item de Manutenção Preventiva, também denominada de planilha analítica.

7.3.8 No Anexo IB - Caderno de especificações técnicas - AP é detalhado cada serviço previsto no PMOC inicial da contratação.

7.4 MANUTENÇÃO CORRETIVA / SERVIÇOS SOB DEMANDA / SERVIÇOS ELETIVOS

7.4.1 Os itens previstos de Manutenção corretiva são os previstos nas Planilhas "Anexo IC - Escopo Manutenção predial sem desoneração" e "Anexo IC - Escopo Manutenção predial com desoneração" itens de 2.1 à 2.4.2.

7.4.2 Os serviços de manutenção corretiva / sob demanda / eletivos também foram elaborados e estimados conforme descrito no item 7.1.

7.4.3 Para estimar os serviços previstos de Manutenção corretiva foram considerados o Relatório "Laudo 1731" feito pela Locadora do imóvel sede da AGU em Macapá e 2 visitas técnicas realizadas pelo Engenheiro Eduardo Buhr do Nascimento responsável técnico pelo planejamento desta contratação.

7.4.4 Considerando que as manutenções corretivas constituem serviços de execução incerta, por dependerem da ocorrência de eventos imprevisíveis que possam comprometer o adequado funcionamento das instalações da edificação, e que tais ocorrências podem impactar diretamente a continuidade das atividades finalísticas da Advocacia-Geral da União no Estado do Amapá, foram consideradas as características e configurações das instalações identificadas por meio de relatório técnico e vistoria realizada no local. Com base nessas informações, estimou-se a quantidade de intervenções necessárias por ano e ao longo de todo o período contratual, correspondente a 5 (cinco) anos.

7.4.5 Para composição de cada item foram considerados as referências dos sistemas referenciais de preços utilizados pela administração pública federal (Exemplos: SINAPI/AP, SICRO, SCO/RJ (Município do Rio de Janeiro); EMOP — Empresa de Obras Públicas do Estado do Rio de Janeiro; SEINFRA/CE; SBC; SUDECAP; SETOP/MG; ORSE/SE; SANEPAR/PR; CAESB/DF; COPASA/MG; EMBASA/BA; DERSA/SP).

7.4.6 Seguindo a metodologia do SINAPI, consta em cada composição apresentada:

- Descrição - Caracteriza o serviço, explicitando os fatores que impactam na formação de seus coeficientes e que diferenciam a composição unitária das demais;
- Unidade de medida - Unidade física de mensuração do serviço representado;
- Preço unitário - Conforme referência dos sistemas referenciais de preços.
- Periodicidade - Qual a frequência de execução das manutenções (mensais, trimestrais, semestrais, anuais ou únicas)
- Composições - Qual a base utilizada como referência

7.4.7 Para estimar os valores previsto para Manutenção Preventiva do contrato também foram calculados os itens abaixo:

- Quantidade estimada - Quantidade de execuções da Manutenção previstas para a contratação de 12 meses
- Coeficiente de multiplicação - previsão de quantos anos serão considerados a referência anual.
- Valor Anual estimado - Valor Anual estimado do item de manutenção para contratação por um ano.
- Valor Quinquenal estimado - Valor previsto para a execução do item de manutenção para a contratação total no período de 5 anos (60 meses).

7.4.8 As estimativas constantes das planilhas constante nos anexos "Anexo IC - Escopo Manutenção predial sem desoneração" e "Anexo IC - Escopo Manutenção predial com desoneração" - possuem caráter meramente referencial em relação às atividades nela descritas, uma vez que se referem a serviços de manutenção corretiva sob demanda, cuja ocorrência, extensão e frequência são inerentemente imprevisíveis.

7.5 O detalhamento das quantidades consideradas para contratação, sejam as definidas para o PMOC do 1º ano de vigência do contrato, sejam as estimadas para Manutenções corretivas, estão descritas nos documentos "Anexo IC - Escopo Manutenção predial sem desoneração" e "Anexo IC - Escopo Manutenção predial com desoneração".

7.5.1 A utilização da estimativa com desoneração em detrimento da estimativa sem desoneração é justificada no item 8 do ETP "Estimativa do valor da contratação" por ser mais vantajoso para administração pública.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 412.207,30

8.1 Do valor estimado

8.1.1 O custo estimado anual é de R$ 82.441,46 (oitenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e um reais e quarente e seis centavos) conforme consta no "Anexo I.C - Escopo Manutenção predial com desoneração" e demais elementos complementares do custo, anexos ao edital.

8.1.2. O custo estimado do valor da contratação para os 5 anos é de R$ 412.207,30 (Quatrocentos e doze mil, duzentos e sete reais e trinta centavos).

8.1.3 O valor é meramente estimativo para fins de dimensionamento da contratação, não constintuindo remuneração mensal mínima ou fixa.

8.2 Do orçamento analítico

8.2.1 O orçamento analítico foi elaborado a partir de custos referenciais oficiais, em consonância com o disposto no Art. 23, §2°, da Lei n° 14.133, de 2021, e no Decreto n° 7983, de 2013:

> "§ 2º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem:
>
> I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia;
>
> II - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;
>
> ..."

8.2.2 A Data de referência utilizada nas pesquisa foi JUNHO de 2026.

8.2.3 A memoria de cálculo está evidenciada nas abas "Man. preventiva com desoneração" e "Man. corretiva com desoneração" que são planilhas analíticas da Planilha de custos.

8.3 Do Regime tributário

8.3.1 Segundo o art. 7º da Lei nº 12.546/2011, as empresas do setor de construção civil poderiam optar por recolher a chamada Contribuição Previdenciária sobre a Renda Bruta (CPRB), à alíquota de 4,5% (quatro e meio por cento), ao invés das contribuições destinadas à Seguridade Social incidentes sobre as remunerações pagas a seus empregados - é a chamada "desoneração da folha de pagamento". A Lei nº 14.784, de 27 de dezembro de 2023, prorrogou os prazos de que tratam os arts. 7º e 8º da Lei nº 12.546, de 14 de dezembro de 2011, e o caput do § 21 do art. 8º da Lei nº 10.865, de 30 de abril de 2004, para até 31 de dezembro de 2027. Não obstante, houve um acordo entre Governo e Congresso que resultou na Lei nº 14.973/2024 que trata da da folha, com transição entre 2025 e 2027 até o fim definitivo da desoneração em 2028. Em atenção as premissas do reoneração gradual PARECER nº 44/2019/DECOR/CGU/AGU, foi realizada a simulação dos preços dos serviços com base nos dois cenários – custos “desonerados” (acrescido o percentual da CPRB ao BDI) versus custos "não desonerados" (excluído o percentual da CPRB do BDI), para assim definir qual a opção mais vantajosa para a Administração, tendo sido: . Para tanto, foram utilizadas, para efeito de comparação, as tabelas do "os Custos não Desonerados" SINAPI e demais tabelas de referência nas duas versões concomitantes: encargos sociais "desonerados" e "não desonerados". A análise considerou o enquadramento da atividade na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) aplicável à manutenção predial, tendo sido verificada sua compatibilidade com os regimes avaliados, sendo esse elemento incorporado na construção dos cenários comparativos

8.4 Do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas)

8.4.1 A composição analítica do Benefício e Despesas Indiretas – BDI foi elaborada em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Acórdão nº 2.622 / 2013 – Plenário, do Tribunal de Contas da União (TCU), observando-se os limites referenciais de cada componente e a natureza das parcelas integrantes da formação do preço.

8.4.2 Foi adotado o BDI convencional, aplicável à execução de serviços de engenharia, contemplando os componentes de Administração Central, Seguros e Garantias, Riscos, Despesas Financeiras, Lucro e Tributos incidentes, resultando em BDI de 26,24% (Vinte e seis virgula vinte e quatro por cento) para referência sem desoneração e 30,09% (trinta virgula, zero nove porcento) para referência com desoneração.

8.4.3 Tendo em vista que trata-se de uma contratação de serviços com fornecimento de materiais e equipamentos, não há previsão para incidência de BDI diferenciado visando a aplicação em fornecimento de materiais e equipamentos de forma separada dos serviços.

> 8.4.3.1 Todo o escopo envolve a prestação de serviço com mão de obra e insumo, não haverá fornecimento exclusivo de material e equipamentos.
>
> 8.4.3.2 A contratação tem por objeto a prestação de serviços de manutenção predial, cuja finalidade principal é a execução de atividades técnicas por meio de mão de obra especializada, sendo os materiais, peças e insumos empregados meramente acessórios e indissociáveis da execução dos serviços, não configurando fornecimento autônomo ou exclusivo de bens. A utilidade buscada pela Administração

reside no resultado do serviço prestado — manutenção, reparo e conservação das instalações existentes — e não na simples entrega de materiais ou equipamentos.

8.4.3.3 Sob o aspecto jurídico, a Lei nº 14.133/2021 define serviço como o conjunto de atividades destinado à obtenção de determinada utilidade de interesse da Administração, admitindo a utilização de insumos quando estes integram a execução do serviço e não constituem objeto independente da contratação. Inexiste previsão de aquisição isolada, estocagem ou fornecimento exclusivo de materiais ou equipamentos permanentes, os quais, quando utilizados, serão incorporados diretamente às intervenções realizadas, reafirmando a natureza do objeto como prestação de serviço comum de engenharia, em conformidade com a legislação e com a prática administrativa consolidada.

8.4.4 O Cálculo do BDI está detalhado nas planilhas na aba BDI com desoneração e BDI sem desoneração e apresentadas abaixo:

PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DE BONIFICAÇÃO E DESPESAS INDIRETAS - BDI SEM DESONERAÇÃO

Contratação de serviços técnicos continuados de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, bem como para a realização de serviços eventuais diversos nos imóveis, edificações e instalações da AGU circunscritas na 1ª região, compreendendo a supervisão e gerenciamento dos serviços, o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários e adequados à sua realização.

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%
1	**ADMINISTRAÇÃO CENTRAL (AC)**	**4,00%**
1.1	ESCRITÓRIO CENTRAL	
1.2	VIAGENS	
1.3	OUTROS	
2	**IMPOSTOS E TAXAS (I)**	**8,65%**
2.1	ISS (observar percentual da localidade)	5,00%
2.2	PIS	0,65%
2.3	COFINS	3,00%
2.4	CPRB	0,00%
3	**TAXA DE RISCO**	**2,07%**
3.1	Seguro de Risco de Engenharia (S)	0,40%
3.2	Riscos e imprevistos (R)	1,27%
3.3	Garantia (G)	0,40%
4	**Lucro Bruto (L)**	**7,40%**
5	**Despesas Financeiras (DF)**	**1,23%**
BDI	$BDI = \frac{(1+(AC+S+R+G))(1+DF)(1+L)}{(1-I)}$	**26,24%**

Pagina 1

PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DE BONIFICAÇÃO E DESPESAS INDIRETAS - BDI COM DESONERAÇÃO

Contratação de serviços técnicos continuados de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, bem como para a realização de serviços eventuais diversos nos imóveis, edificações e instalações da AGU circunscritas na 1ª região, compreendendo a supervisão e gerenciamento dos serviços, o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários e adequados à sua realização.

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%
1	**ADMINISTRAÇÃO CENTRAL (AC)**	**4,00%**
1.1	ESCRITÓRIO CENTRAL	
1.2	VIAGENS	
1.3	OUTROS	
2	**IMPOSTOS E TAXAS (I)**	**11,35%**
2.1	ISS (observar percentual da localidade)	5,00%
2.2	PIS	0,65%
2.3	COFINS	3,00%
2.4	CPRB	2,70%
3	**TAXA DE RISCO**	**2,07%**
3.1	Seguro de Risco de Engenharia (S)	0,40%
3.2	Riscos e imprevistos (R)	1,27%
3.3	Garantia (G)	0,40%
4	**Lucro Bruto (L)**	**7,40%**
5	**Despesas Financeiras (DF)**	**1,23%**
BDI	$BDI = \frac{(1+(AC+S+R+G))(1+DF)(1+L)}{(1-I)}$	**30,09%**

Pagina 1

8.5 Da opção mais atrativa com relação a regime desonerado e onerado.

8.5.1 Conforme planilhas "Anexo I.C - Escopo Manutenção predial com desoneração" e "Escopo Manutenção predial sem desoneração" anexas a este ETP foram feitas as simulação de custos considerando os regimes onerados e desonerados.

8.5.2 Conforme custos levantados nas 2 planilhas para os mesmos itens com a mesma quantidade, chegou-se a conclusão da adoção do modelo com desoneração como mais vantajoso em detrimento ao modelo sem desoneração. O modelo com desoneração apresentou um valor estimado de R$ 412.207,30 para contratação de 5 anos enquanto o modelo sem desoneração apresentou valores de R$ 414.740,28 para o mesmo período de contratação com os mesmos itens e quantidades estimados.

8.5.3 Diante desta análise definiu-se o valor de 412.207,30 (quatrocentos e doze mil, duzentos e sete reais e trinta centavos) para contratação para o período de 60 meses de contrato.

8.6 Os quantitativos dos serviços são mera estimativa, sem representar compromisso real de contratação

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Análise da Viabilidade de Parcelamento e da Contratação Conjunta dos Serviços

9.1.1 Em atenção ao princípio do parcelamento previsto na Lei nº 14.133/2021, procedeu-se à análise da viabilidade técnica e econômica de segregação dos serviços previstos na presente contratação.

9.1.2 O levantamento realizado demonstrou que, embora o objeto contemple ampla diversidade de atividades relacionadas à manutenção predial, tais serviços apresentam elevado grau de complementaridade operacional, sendo executados sobre uma mesma infraestrutura física e demandando coordenação técnica permanente para garantir a continuidade do funcionamento das edificações atendidas.

9.1.3 A contratação por especialidades distintas, mediante múltiplos contratos, implicaria a necessidade de coordenação simultânea de diversos prestadores de serviço, aumentando significativamente a complexidade da gestão contratual, da fiscalização administrativa e técnica, da definição de responsabilidades e da solução de intercorrências eventualmente verificadas durante a execução dos serviços.

9.1.4 Além disso, a natureza predominantemente corretiva e sob demanda dos serviços impede o adequado dimensionamento prévio das quantidades necessárias para cada especialidade, tornando mais eficiente a manutenção de uma estrutura contratual única, capaz de mobilizar diferentes profissionais de acordo com as necessidades efetivamente identificadas ao longo da execução contratual.

9.1.5 Dessa forma, concluiu-se que o parcelamento do objeto não produziria ganhos relevantes de competitividade ou economicidade, podendo, ao contrário, acarretar aumento dos custos administrativos, duplicidade de estruturas de gerenciamento, dificuldades de integração entre contratadas e riscos à continuidade e à eficiência dos serviços prestados.

9.2 Da Análise dos Serviços de Maior Especialização Técnica

9.2.1 Foi analisada a possibilidade de contratação segregada das atividades que eventualmente demandem conhecimentos especializados, tais como prevenção e combate a incêndio, instalações elétricas de maior complexidade, elaboração de laudos técnicos e projetos complementares.

9.2.2 Contudo, verificou-se que tais serviços possuem caráter acessório e eventual dentro do escopo global da contratação, não constituindo o objeto principal da demanda nem representando parcela economicamente relevante capaz de justificar procedimento licitatório autônomo.

9.2.3 Observou-se ainda, nas quatro contratações concretamente relacionadas no levantamento de mercado no item 5.10, que empresas atuantes no segmento de manutenção predial normalmente dispõem de equipes multidisciplinares próprias ou mantêm rede de profissionais especializados aptos a executar essas atividades, circunstância que demonstra a existência de mercado fornecedor apto a atender integralmente ao objeto sem comprometimento da competitividade.

9.2.4 Adicionalmente, a eventual segregação desses serviços poderia ocasionar conflitos de responsabilidade técnica entre diferentes contratadas, especialmente em situações em que uma mesma intervenção envolva múltiplos sistemas prediais interdependentes, reduzindo a eficiência da gestão e aumentando os riscos operacionais da contratação.

9.2.5 Dessa forma, concluiu-se que a manutenção desses serviços no escopo da contratação principal revela-se a alternativa mais eficiente e vantajosa para a Administração.

9.3 Da Avaliação da Amplitude do Rol de Serviços Previstos

9.3.1 A relação de serviços foi estruturada com base nas características da edificação e nas necessidades identificadas durante o planejamento, compreendendo as atividades de manutenção predial passíveis de execução no âmbito contratual, observadas as planilhas orçamentárias, o Caderno de Especificações Técnicas e as tabelas referenciais expressamente adotadas no certame, nos limites e condições definidos nos documentos da contratação.

9.3.2 A inclusão de diversos serviços não significa que todos serão executados de forma simultânea ou obrigatória, mas apenas que a futura contratação deverá possuir capacidade operacional para atender às necessidades que venham a surgir em razão das características e da complexidade das instalações prediais atendidas.

9.3.3 A análise individual dos serviços relacionados demonstrou que estes integram um mesmo contexto operacional de manutenção predial, possuindo vínculo funcional com a preservação, conservação e funcionamento das edificações e de seus sistemas.

9.3.4 Verificou-se, ainda, que eventual divisão do rol de serviços em múltiplos lotes ou contratos tenderia a gerar sobreposição de atividades, fragmentação de responsabilidades e aumento dos custos administrativos de gestão e fiscalização, sem evidência de benefícios proporcionais para a Administração.

9.3.5 Assim, considerando a interdependência técnica das atividades, a necessidade de atendimento ágil das demandas e os ganhos de eficiência decorrentes da gestão contratual unificada, conclui-se que a manutenção do objeto em contratação única constitui medida mais adequada para atendimento do interesse público.

9.4 O parcelamento do objeto de uma contratação visa, em regra, ampliar a competitividade do certame e permitir maior participação de fornecedores especializados em partes específicas do objeto. No entanto, após análise técnica e econômica detalhada, concluiu-se que o parcelamento da solução proposta não é aplicável no caso da contratação de Manutenção predial para o Edifício da Advocacia Geral da União em Macapá, conforme aspectos técnicos e econômicos a seguir dispostos:

9.4.1 Do ponto de vista técnico, a manutenção está intrinsecamente ligada às características físicas do imóvel, exigindo conhecimento prévio e contínuo da estrutura, histórico de intervenções e especificidades construtivas. O parcelamento, com contratação separada de itens de manutenção, geraria conflitos de responsabilidade, maior risco operacional e atrasos na execução de reparos.

9.4.2 Sob a perspectiva econômica, a contratação unificada reduz custos de transação, evita duplicidade de fiscalizações e processos licitatórios, diminui riscos de retrabalho e possibilita oferta de preços mais competitivos, com BDI otimizado e maior previsibilidade orçamentária.

9.4.3 Operacionalmente, a centralização das responsabilidades em um único contratado simplifica a gestão, agiliza o atendimento das demandas prediais, fortalece o controle de qualidade e assegura maior eficiência e continuidade dos serviços.

9.4.4 O parcelamento da contratação de manutenção predial sob demanda mostrou-se tecnicamente inadequado e economicamente desvantajoso, diante das características específicas do objeto e das condições da edificação da unidade da AGU em Macapá/AP.

9.4.5 A manutenção predial pressupõe gestão integrada e contínua do conjunto de sistemas da edificação, tais como elétrica, hidrossanitária, civil, lógica, combate a incêndio, segurança eletrônica e demais instalações interdependentes. A separação do objeto em contratos distintos comprometeria a uniformidade dos métodos executivos, a padronização dos procedimentos técnicos e a rastreabilidade das intervenções realizadas ao longo do tempo, elementos essenciais para a correta preservação do desempenho global do imóvel.

9.4.6 Além disso, o modelo adotado no ETP, também utilizado nas quatro contratações concretamente relacionadas no levantamento de mercado no item 5.10, baseia-se na execução sob demanda, com quantitativos variáveis e imprevisíveis, mensurados a partir de ordens de serviço e precificados com base em sistemas oficiais de referência (SINAPI e similares). O parcelamento inviabilizaria a aplicação homogênea dessa metodologia, exigindo múltiplas planilhas, critérios de medição distintos e estruturas paralelas de fiscalização, o que aumentaria a complexidade do controle contratual e reduziria a eficiência administrativa,

9.4.7 Registre-se, ainda, que o levantamento de mercado e a análise de contratações similares realizadas por outros órgãos federais, inclusive pela própria AGU, indicam que a manutenção predial é usualmente contratada de forma integrada, justamente para garantir aderência às normas técnicas, continuidade das rotinas de manutenção preventiva e correta gestão do ciclo de vida da edificação.

9.5 Diante desses fatores, conclui-se que o não parcelamento é a opção mais eficiente, econômica e tecnicamente adequada, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência, razoabilidade e vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há contratações correlatas à manutenção predial. Após análise dos contratos vigentes, verificou-se que nenhum deles possui natureza semelhante, complementar ou dependente do objeto ora estudado.

10.2 A manutenção predial, classificada pelo TCU como serviço comum de engenharia, apresenta escopo autônomo e padronizável, não se integrando tecnicamente a outros contratos como limpeza, vigilância ou apoio administrativo, que não possuem relação de complementaridade ou interdependência.

10.3 Dessa forma, a contratação deve permanecer independente, não havendo justificativa técnica para agrupamento com outros objetos, em conformidade com os princípios da segregação adequada, economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

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

I - ID PCA no PNCP: 26994558000123-0-000005/2026

II - Data da publicação no PNCP: 16/05/2025

III - Id do item no PCA: 252

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

V - Identificador da Futura Contratação: 110161-15/2026

11.2 Ademais, o Órgão conta com Planejamento Diretor de Logística Sustentável (PDLS), no qual se estabeleceram, enquanto diretrizes, as seguintes bases para os serviços aqui tratados:

11.2.1 Obras Sustentáveis e Manutenção Predial

- A prática de locação de edifícios para alojamento dos membros e servidores da AGU tem possibilitado a escolha de imóveis que atendam os critérios de sustentabilidade contidos no Caderno de Especificações da Técnicas da AGU.
- Ademais, o Programa Instalações Eficientes e Sustentáveis - IES faz o mapeamento e classificação dos imóveis ocupados pela AGU em todo o território nacional, permitindo a priorização de investimento para as adequações mínimas necessárias ao bom funcionamento da Instituição. Os contratos de manutenção predial permitem ao gestor a adoção de manutenção preventiva dos imóveis da União, priorização da adaptação no sistema de fornecimento de água, do sistema elétrico, tornar a edificação mais sustentável.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A contratação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e sob demanda proporcionará um conjunto de benefícios diretos e indiretos à unidade da Advocacia Geral da União em Macapá/AP, assegurando melhores condições operacionais, patrimoniais e administrativas. Os principais benefícios são:

12.1.1 Continuidade Operacional e Redução de Interrupções

- Garantia do funcionamento regular das instalações físicas, evitando paralisações das atividades finalísticas da AGU.
- Correção rápida de falhas e atendimento emergencial, prevenindo impactos na rotina de atendimento ao público e no trabalho dos servidores.

12.1.2 Preservação e Valorização do Patrimônio Público

- Ampliação da vida útil dos sistemas e componentes prediais por meio da manutenção preventiva.
- Redução do desgaste acelerado da infraestrutura, protegendo investimentos já realizados no imóvel.
- Diminuição de riscos de danos estruturais, elétricos e hidrossanitários.

12.1.3 Economia e Eficiência na Gestão de Recursos

- Redução de custos com grandes reparos, devido à detecção precoce de falhas.
- Maior previsibilidade orçamentária mediante planejamento e padronização das rotinas de manutenção.
- Evita gastos emergenciais, que geralmente apresentam custos mais elevados.

12.1.4 Ambiente de Trabalho Seguro e Adequado

- Melhoria das condições ambientais de saúde, segurança e conforto para servidores, colaboradores e usuários.
- Prevenção de acidentes decorrentes de falhas estruturais, instalações elétricas e hidráulicas.
- Atendimento aos requisitos normativos e regulamentares aplicáveis.

12.1.5 Aumento da Eficiência Administrativa

- Melhoria da capacidade da unidade para planejar, controlar e fiscalizar os serviços por meio de relatórios, ordens de serviço e indicadores de desempenho.
- Otimização da força de trabalho interna, permitindo que servidores se concentrem em atividades institucionais, e não em demandas operacionais.

12.1.6 Modernização e Padronização dos Serviços Prediais

- Implantação de rotinas de manutenção alinhadas às boas práticas de engenharia e às normas técnicas.
- Uso de procedimentos padronizados para inspeções, diagnósticos, reparos e registro documental.

12.1.7 Mitigação de Riscos Operacionais e Jurídicos

- Redução de falhas críticas que possam comprometer o funcionamento da unidade.
- Adequação às exigências legais relativas à segurança predial, instalações elétricas, acessibilidade e condições sanitárias.
- Minimização de riscos de sinistros, demandas trabalhistas ou ações de responsabilidade civil.

12.1.8 Melhoria da Experiência do Usuário Interno e Externo

- Ambientes mais organizados, limpos, funcionais e confortáveis, favorecendo produtividade.
- Percepção de qualidade e profissionalismo pelos usuários externos atendidos pela AGU.

12.1.9 Suporte Técnico Especializado e Sob Demanda

- Disponibilidade de profissionais especializados para atender necessidades pontuais ou emergenciais.
- Flexibilidade para resolução de problemas específicos sem necessidade de múltiplas contratações.

12.1.10 Conformidade com Princípios Administrativos

- A execução contratada atende aos princípios previstos na Lei nº 14.133/2021, especialmente:
    - Eficiência
    - Economicidade
    - Continuidade do serviço público
    - Planejamento
    - Segurança jurídica
    - Transparência

12.2 BENEFÍCIOS RESULTANTES DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

12.2.1 Garantia de segurança e conforto para todos os usuários (internos e externos) das edificações, aumentando inclusive a produtividade dos colaboradores e diminuindo os riscos.

12.2.2 Redução do desperdício de recursos (água e energia elétrica) com as práticas de manutenção preventiva dos diversos sistemas instalados nos edifícios da AGU

12.2.3 Aumento da confiabilidade dos sistemas, equipamentos e estruturas disponíveis.

12.2.4 Garantia de disponibilidade das estruturas da AGU para prestação de serviços à sociedade.

12.2.5 Melhoria da imagem da AGU para os usuários de suas estruturas.

12.2.6 Aumento de vida útil, reduzindo a degradação dos equipamentos e sistemas presentes dos imóveis da união sob responsabilidade da AGU.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Previamente à celebração do contrato, não se identificam providências estruturais ou administrativas relevantes a serem adotadas pela Administração para viabilizar a execução do objeto. A unidade dispõe de servidores e empregados públicos devidamente capacitados para exercer as atividades de gestão e fiscalização contratual, em conformidade com as atribuições previstas na Lei nº 14.133/2021 e nos normativos internos aplicáveis.

13.2 No que se refere à infraestrutura necessária à execução dos serviços, não serão necessárias adequações relacionadas à disponibilização de espaço físico para guarda de materiais, refeitórios ou vestiários, tendo em vista que serviços de natureza similar já são atualmente prestados nas dependências da AGU, existindo condições operacionais adequadas para a continuidade da prestação desses serviços.

13.3 Dessa forma, conclui-se que não há providências adicionais relevantes a serem adotadas previamente à contratação, estando a Administração apta a realizar a contratação e acompanhar a execução contratual com os recursos humanos e estruturais já disponíveis.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Os impactos ambientais que foram possíveis de serem previstos por este estudo estão ligados ao mau uso dos recursos naturais, tipos de materiais utilizados durante a execução do serviço e seu respectivo descarte, assim como a destinação dos resíduos gerados pela construção civil.

14.2 Para mitigar a questão, estão previstas no item “Descrição dos Requisitos da Contratação” as legislações que deverão ser cumpridas pela contratada no que concerne aos critérios e práticas de sustentabilidade, além da previsão dessas providências como obrigações da contratada no Termo de Referência que será elaborado após aprovação deste estudo.

14.3 Além de implementação das técnicas sustentáveis de acordo com o Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da Advocacia Geral da União, 8ª Edição de Outubro de 2025, sem prejuízo da aplicação de demais normas incidentes sobre o tema, e de que a contratada envide todos os esforços necessários, mesmo os não normatizados, para minimizar os impactos ambientais decorrentes da execução do serviço.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 A contratação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva sob demanda para a unidade da AGU em Macapá/AP mostra-se viável, necessária e vantajosa, conforme demonstrado neste documento.

15.2 Atualmente, a unidade encontra-se com a prestação de serviços de Manutenção predial por responsabilidade da Locadora do Edifício mas a partir de Setembro de 2026 somente os serviços de Manutenção de elevadores, ar condicionado, troca de lâmpadas e tomadas estão previstos serem executados pelo Locador

15.3 A contratação é legalmente amparada pela Lei nº 14.133/2021, Decreto nº 9.507/2018, Portaria MPDG nº 443/2018, além de normas técnicas como a NBR 5674, que exige manutenção predial continuada. Não há quadro próprio para execução direta, justificando a terceirização.

15.4 A análise de alternativas concluiu que a manutenção predial isolada é a solução mais vantajosa quando comparada as outras opções no mercado, mantendo maior controle técnico, competitividade e transparência de custos. O modelo está alinhado às contratações semelhantes realizadas pela própria AGU e outros órgãos federais, evidenciando sua maturidade e segurança jurídica.

15.5 A estimativa de custos, resultou em valor quinquenal estimado de inferior ao previsto no PCA já que o edifício é mais novo e menor do que da sede antiga.

15.6 A unidade já possui capacidade administrativa e operacional para gestão do contrato, não havendo necessidade de medidas adicionais antes da assinatura. A contratação também atende às diretrizes de sustentabilidade previstas em normativos federais e no PDLS da AGU.

15.7 Diante do exposto, conclui-se que a contratação é plenamente viável, essencial e aderente ao interesse público garantir continuidade dos serviços e mitigar riscos operacionais.

16. Responsáveis

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

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 26, DE 29 DE JANEIRO DE 2026

EDUARDO BUHR DO NASCIMENTO

Integrante Técnico - Engenheiro eletricista - RNP 1421026333

Assinou eletronicamente em 22/10/2026 às 09:28:43.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 26, DE 29 DE JANEIRO DE 2026

VALDIR COSTA JUNIOR

Integrante técnico

Assinou eletronicamente em 22/10/2026 às 11:02:25.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 26, DE 29 DE JANEIRO DE 2026

JAILTON DIAS DOS SANTOS

Integrante técnico

Assinou eletronicamente em 22/10/2026 às 10:54:19.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 26, DE 29 DE JANEIRO DE 2026

JOSE AUGUSTO TELES SANTANA

Integrante técnico

Assinou eletronicamente em 22/10/2026 às 14:05:28.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 26, DE 29 DE JANEIRO DE 2026

DENYSE MARIA DE SOUZA MESCOUTO

Integrante requisitante

Assinou eletronicamente em 22/10/2026 às 11:51:16.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 165, DE 17 DE AGOSTO DE 2026

ALCIMARA BATISTA AIRES

Integrante Administrativo

Assinou eletronicamente em 22/10/2026 às 11:35:33.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU N° 26, DE 29 DE JANEIRO DE 2026

MILEIDY BLENDA VASCONCELOS CAMPOS

Integrante Administrativa

Assinou eletronicamente em 26/10/2026 às 14:31:33.