

## SUPER. DE ADMINISTRACAO NO DISTRITO FEDERAL

**Estudo Técnico Preliminar 10/2026****1. Informações Básicas**

Número do processo: 00676.001626/2025-57

**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 Cuiabá/ MT, 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 nas unidades.

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 Cuiabá para realização direta dos serviços em questão, o que justifica a adoção do modelo de execução indireta.

2.3 Ressalta-se que a unidade está no momento sem contrato de manutenção predial (O contrato nº 037/2023-AGU foi rescindido no dia 28/05/2025). A contratação dos serviços de manutenção objetiva garantir a segurança dos membros, servidores, empregados profissionais terceirizados e demais usuários, tendo em vista que a falta de manutenção pode provocar panes, incêndios e acidentes que podem causar lesões ou até mesmo fatalidades. Ademais, as atividades da AGU impõe a necessidade de adequações nos sistemas, de forma a atender à demanda dos ambientes de trabalho, como, por exemplo, alterações de layout, instalação de novas luminárias, pontos elétricos e rede de computadores, dispositivos de combate a incêndio etc.

2.4 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.

2.5 Além da análise dos contratos anteriores que serão abordados em tópico específico, foi analisado o tema “Manutenção Predial” dos Relatórios do Programa AGU Instalações Eficientes e Sustentáveis da AGU (IES), que tem o objetivo de mapear anualmente todas as unidades da AGU, administradas pela Secretaria de Gestão Administrativa (SGA), sendo avaliadas as condições físicas e de funcionamento da unidade.

2.6 As informações do relatório são coletadas por meio de questionário eletrônico, que é uma ferramenta de fácil aplicação para qualificar o local e as condições de trabalho, além de servir como parâmetro comparativo das melhorias nas avaliações futuras. A essas notas são atribuídas cinco classificações, conforme o percentual de respostas SIM, como segue:

PERCENTUAL	CLASSIFICAÇÃO
80,1 a 100 %	Ótimo
60,1 a 80 %	Bom
40,1 a 60 %	Regular
20,1 a 40 %	Ruim
0 a 20 %	Péssimo

2.7 Assim, o item de Manutenção Predial no ano de 2024, foi classificado como péssimo com um percentual de 0% de acordo com o IES para a unidade da AGU da 1ª Região, justificado pela má prestação do serviço pela Contratada evidenciado no NUP 00676.001156/2023-60, o que antecedeu a ausência do contrato de manutenção predial devido aos trâmites para rescisão do contrato.

2.8 A classificação do relatório para o item se baseia em duas perguntas, quais sejam:

2.8.1 Existe serviço de manutenção predial, mesmo que não seja efetuado diretamente pela AGU?

2.8.2 O serviço de manutenção predial atende aos itens necessários à sua unidade?

2.9 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.

2.10 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.

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

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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).

2.16 Por todos os motivos expostos acima, justifica-se, portanto, a contratação dos serviços mencionados para possibilitar a realização das manutenções preventivas, corretivas e preditivas com eficiência e eficácia por profissionais capacitado.

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Unidade Estadual de Administração do Estado do Mato Grosso	RODRIGO YAWATA CHAGAS

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 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;

4.2 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.

4.3 As intervenções típicas desse objeto — tais como manutenção de instalações elétricas e hidrossanitárias, sistemas de climatização, 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 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;

4.10 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.

4.11 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).

4.12 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.

4.13 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.

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

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

4.16 A contratada deverá 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.

4.17 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

4.18 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.

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

#### **4.19.1 Manutenção preventiva**

4.19.1.1 Execução conforme cronograma anual aprovado pela Administração.

4.19.1.2 Cumprimento das normas técnicas referentes a cada sistema.

4.19.1.3 Apresentação mensal de relatórios técnicos com evidências de manutenção.

#### **4.19.2 Manutenção corretiva**

- 4.19.2.1 Atendimento por criticidade, com prazos mínimos:
  - Emergencial: resposta imediata e solução em até 3 horas.
  - Alta criticidade: solução em até 24 horas.
  - Média/baixa criticidade: conforme planejamento acordado.

#### **4.19.3 Manutenção preditiva**

4.19.3.1 Inspeções com instrumentos adequados para identificação antecipada de falhas.

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

#### **4.20 Escopo mínimo dos sistemas cobertos**

- Elétrica e lógica (cabos, quadros, disjuntores, iluminação).
- 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, controle de acesso, sensores).
- Automação predial.
- Pequenos consertos em eletrodomésticos;
- Projetos e engenharia: todas as disciplinas, inclusive as built;
- Laudo técnico de engenharia;
- Sistemas de Telecom;
- Relatório de acessibilidade, inclusive plano de ação;
- Limpeza da caixa d'água
- Manutenção de CFTV (Circuito fechado de televisão)
- Manutenção de Comunicação de áudio e visual
- Pequenos serviços de serralheria, vidraçaria e marcenaria

4.21 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 público.

#### **4.22 DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

4.22.1 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.

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

## 4.23 CAPACIDADE TÉCNICA OPERACIONAL

4.23.1 Comprovação, por meio de atestados, de experiência anterior em manutenção predial de imóveis de pelo menos 726,91 m2 (25% do tamanho atual do imóvel da sede da AGU em Cuiabá), por no mínimo 1 ano.

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

## 4.24 REQUISITOS DE CONFORMIDADE LEGAL, REGULATÓRIA E NORMATIVA

4.24.1 Atendimento às normas da **ABNT** pertinentes a cada sistema.

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

4.24.3 Conformidade com exigências ambientais e sanitárias.

4.24.4 Cumprimento de normas estaduais de prevenção contra incêndio.

## 4.25 ITENS DE SUSTENTABILIDADE

4.25.1 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.

4.25.2 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.

4.25.3 Além de implementação das técnicas sustentáveis de acordo com o Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da Advocacia Geral da União, 8ª Edição de Novembro 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.

4.25.4 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.

4.25.5 São considerados critérios e práticas sustentáveis, entre outras:

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

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

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

4.25.5.4 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;

4.25.5.5 Utilizar substituições ou novas aquisições exclusivamente lâmpadas, painéis leds e luminárias eficientes, realizando a avaliação e implementação de intervenções energeticamente mais eficientes, como a automação da iluminação com uso de sensores de presença;

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

4.25.5.7 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;

4.25.5.8 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 União. 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;

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

4.25.7 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;

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

4.25.9 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;

4.25.10 Preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra; uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; (Redação dada pelo Decreto nº 9.178, 1.15. origem sustentável dos recursos naturais utilizados nos bens, nos serviços e nas obras; e (Redação dada pelo Decreto nº 9.178, de 2017) sistema de reuso de água e de tratamento de efluentes gerados;

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

4.25.12 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;

4.25.13 Conforme Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, em seu art. 3º, § 2º, 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 §1º do art. 3º da Resolução CONAMA nº 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 líquida. Sendo assim, orienta-se que esse tipo de recipiente seja direcionado para os canais tradicionais de reciclagem já disponíveis ao público 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.

#### 4.26 SUBCONTRATAÇÃO

4.26.1 Será permitida a subcontratação parcial do objeto desde que 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

4.26.2 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.

4.26.3 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.

4.26.4 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.

#### 4.27 VISTORIA

4.27.1 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.

4.27.2 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.

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

4.27.3.1 Tem ciência das condições existentes no imóvel;

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

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

4.27.4 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.

4.27.5 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.

#### **4.28 GARANTIA DA CONTRATAÇÃO**

4.28.1 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.

4.28.2 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.

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

### **5. Levantamento de Mercado**

#### **5.1 LEVANTAMENTO DE MERCADO PARA SOLUÇÕES DE MANUTENÇÃO**

5.1.1 Com o objetivo de garantir a continuidade operacional e a adequada conservação das instalações, foi realizado levantamento de mercado visando identificar as principais soluções disponíveis para manutenção predial. A análise considerou critérios como custo-benefício, previsibilidade de gastos, flexibilidade contratual, autonomia de gestão e aderência às necessidades específicas da unidade.

##### **5.1.1.1 Contrato específico para Manutenção predial (Solução mais vantajosa)**

5.1.1.1.1 Esta alternativa consiste na contratação de empresa especializada para execução de manutenção preventiva, corretiva e emergencial.

##### **5.1.1.1.2 Características**

- Escopo exclusivo voltado à manutenção predial.
- Possibilidade de definição clara das rotinas técnicas e dos padrões de desempenho.
- Necessidade de processo licitatório, conforme determina a Lei nº 14.133/2021, uma vez que se trata de contratação de serviços técnicos contínuos.

##### **5.1.1.1.3 Principais vantagens**

- Controle superior sobre a execução.
- Possibilidade de substituição da empresa em caso de desempenho inadequado.
- Livre concorrência entre prestadores especializados, favorecendo melhores preços.
- Transparência e rastreabilidade de cada item de custo.
- Ausência de serviços agregados que aumentem artificialmente o valor do contrato.

##### **5.1.1.1.4 Desafios**

- Requer maior acompanhamento por parte da fiscalização.
- Eventuais serviços extraordinários podem precisar de aditivo, o que é comum em contratos dessa natureza.

##### **5.1.1.2 Locação com Facilities.**

5.1.1.2.1 Nessa alternativa, o imóvel seria locado com serviços agregados, como manutenção, limpeza, apoio e vigilância, sob responsabilidade do proprietário.

##### **5.1.1.2.2 Características**

- Pacote integrado de serviços sob gestão do Locador.
- Reduz o número de contratos administrados pela unidade.
- Assim como a manutenção isolada, exige processo licitatório, pois trata-se de contratação de locação integrada a serviços, sujeita aos mesmos regramentos da Lei nº 14.133/2021.

##### **5.1.1.2.3 Vantagens**

- Centralização das demandas prediais em um único fornecedor.
- Menor carga administrativa na gestão contratual.
- Maior agilidade na correção de eventuais falhas, por ser o proprietário o responsável direto pela infraestrutura.

#### 5.1.1.2.4 Desafios

- Menor flexibilidade para escolha de fornecedores especializados.
- Composição de custos menos transparente, devido ao agrupamento de serviços.
- Custo total potencialmente mais elevado.
- Risco de dependência excessiva do proprietário para questões técnicas específicas.

#### 5.1.1.3 Locação com condomínio (Alternativa inviável no contexto atual)

5.1.1.3.1 Consiste na utilização de imóvel localizado em edifício corporativo, onde parte da infraestrutura predial é mantida pelo condomínio e custeada pela taxa condominial.

#### 5.1.1.3.2 Características

- Manutenção de áreas comuns integrada à taxa condominial.
- Serviços internos permanecem sob responsabilidade da unidade.

#### 5.1.1.3.3 Vantagens

- Redução de algumas obrigações de manutenção estrutural.
- Administração mais simples para áreas comuns.

#### 5.1.1.3.4 Desafios

- Menor capacidade de personalização de serviços.
- Dependência das decisões do condomínio, gerando morosidade.
- Necessidade de contratação complementar para manutenção interna.
- Inviabilidade prática da solução, uma vez que o atual proprietário do imóvel não manifesta interesse neste tipo de contratação, conforme diálogo prévio realizado pela Administração, e uma mudança para outro prédio se torna inviável pelos custos de recolocação e mudança de uma estrutura que já está montada, além do contrato atual de locação ser até 2034.

### 5.1.2 Conclusão: Manutenção Predial Isolada como Solução Mais Vantajosa

5.1.2.1 Considerando os elementos avaliados, conclui-se que a contratação isolada de manutenção predial permanece como a alternativa mais vantajosa e tecnicamente adequada, pelos seguintes fundamentos:

- Ampla competitividade no mercado.
- Transparência na formação de preços.
- Autonomia da Administração para definir padrões técnicos e exigir desempenho.
- Flexibilidade para substituir a empresa em caso de falhas.
- Aderência total às necessidades reais da unidade.
- Possibilidade de alinhamento direto com normas técnicas, laudos, vistorias e instrumentos de planejamento.
- Evita custos agregados de serviços que não são essenciais ao escopo da unidade.

5.1.2.2 Ressalta-se que, a locação com facilities também demande processo licitatório, e não seria justificável para uma contratação isolada de Manutenção predial, enquanto a alternativa de condomínio está inviabilizada pela ausência de interesse do proprietário atual.

5.1.2.3 Dessa forma, a manutenção predial isolada atende de forma plena aos princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade, continuidade dos serviços e transparência, devendo ser indicada como solução preferencial.

## 5.2 ANÁLISE/HISTÓRICO DAS CONTRATAÇÕES ANTERIORES NA UNIDADE DE CUIABÁ - MT

### 5.2.1 Contrato 00037/2023 - Cuiabá - MT

5.2.1.1 Contratação decorrente do Procedimento Licitatório realizado na modalidade Pregão, na forma Eletrônica, com critério de julgamento de Maior Desconto Global do Item, sob a forma de Execução Indireta, no regime de execução de Empreitada por Preço Unitário, composto de 9



(nove) Itens, presidido pelo Edital Pregão Eletrônico nº 04/2023 (seq. 3), instruído nos autos do Procedimento Administrativo nº 08016.010686/2021-12 onde a empresa GIOVANNI CÂNDIDO RIBEIRO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 3.724.433//000149 foi a empresa contratada para execução das atividades de Manutenção predial na unidade da AGU em Cuiabá em 13/07/2025.

5.2.1.2 O contrato foi executado no período de 13/07/2023 a 28/05/2025 sendo interrompido após rescisão por ato unilateral e escrito da Administração AGU por descumprimento de cláusulas contratuais por parte da Contratada.

5.2.1.3 A empresa GIOVANNI CANDIDO RIBEIRO não cumpriu com as obrigações contratuais, paralisando os serviços, manutenções corretivas não atendidas nos prazos pactuado no instrumento licitatório, realização de subcontratação indevida sem justa e prévia comunicação à Advocacia Geral da União, conforme descrito no Relatório nº 410/2024/PROT/UEA-MT/SGA/AGU (seq. 63).

5.2.1.4 Em visita técnica da equipe da SAD da 1ª região foi possível observar que apesar da unidade estar enfrentando períodos sem contrato de manutenção, os itens de manutenção hidráulica, elétrica, civil e de rede lógica apresentavam bom estado de conservação.

5.2.1.5 Contexto da Rescisão Contratual: É importante ressaltar que, embora a unidade apresente bom estado de conservação o contrato foi objeto de rescisão unilateral pela Administração. Tal medida decorreu do descumprimento de cláusulas contratuais pela empresa Giovanni Cândido Ribeiro, incluindo a paralisação de atividades, atraso em manutenções corretivas e subcontratação indevida. O que evidencia a necessidade de contratação de empresa que traga maior confiabilidade no atendimento do contrato de Manutenção predial.

## 5.2.2 Contrato 00028/2020- Cuiabá-MT

5.2.2.1 Cabe registrar que a empresa de manutenção atendia de maneira satisfatória às necessidades da AGU-MT. Porém, diante da situação do país, à época, com relação ao estado da pandemia (Covid-19), a empresa alegou que o desconto ofertado na época do pregão se tornou inviável ao verificar a disparada dos preços de mercado quanto aos insumos relativos à Construção Civil, deste modo inviabilizou a prorrogação contratual do CT 28/2020.

## 5.3 ANÁLISE DAS CONTRATAÇÕES SIMILARES FEITAS POR OUTROS ÓRGÃOS

5.3.1 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, destacamos:

5.3.2 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.

### 5.3.2.1 Tribunal de Contas da União - TCU

#### 5.3.2.1.1 Contrato nº 58/2021 – Manutenção Predial Contínua (vigência até 2026)

5.3.2.1.2 Embora firmado em 2021, o contrato segue vigente até 2026 e está adequado ao processo de transição para a Lei 14.133, tendo sido prorrogado com base nos novos requisitos de vantajosidade, manutenção das condições e planejamento.

- **Objeto:** manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais.
- **Valor inicial:** R\$ 8.499.821,40.
- **Processo:** 015.784/2021-5.
- **Modalidade:** Pregão Eletrônico nº 37/2021.
- **Vigência máxima:** até 30/11/2026.

5.3.2.1.3 **Fonte:** Portal CONTRATA – TCU [<https://contas.tcu.gov.br/contrata2/web/externo/consultaPublicaTermoContratual.xhtml?code=19121>]

#### 5.3.2.1.4 Relevância:

Apesar de iniciado antes da adoção obrigatória da Lei 14.133, seus aditamentos já seguem as regras de vantajosidade e continuidade estabelecidas pela nova lei, servindo como referência prática para serviços contínuos.

### 5.3.2.2 Advocacia Geral da União - AGU

#### 5.3.2.2.1 Pregão Eletrônico nº 90007/2025 (Lei nº 14.133/2021)

5.3.2.2.2 Este pregão é altamente relevante porque trata de manutenção predial contratada diretamente pela Administração da AGU, já sob o regime integral da Lei nº 14.133/2021, e com características muito próximas do modelo proposto.

- **Objeto:** manutenção predial preventiva e corretiva (sob demanda), com fornecimento de peças e equipamentos.
- **Informações da contratação**
- **Órgão responsável:** Superintendência de Administração em Pernambuco – UASG 110096

- **Modalidade:** Pregão Eletrônico (Lei 14.133/2021)
- **Número:** 90007/2025
- **Data de abertura:** 07/05/2025 – 9h00
- **Objeto:**
  - São Luís (MA)
  - Imperatriz (MA)
- Contratação de empresa especializada para prestação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva, sob demanda, visando atender as unidades da Advocacia Geral da União localizadas em São Luiz (MA) e Imperatriz (MA)
- **Itens licitados:**
  - **Item 1 – Manutenção/Reforma Predial**
  - **Item 2 – Manutenção/Reforma Predial**
  - **Fonte oficial:** Portal Nacional de Contratações Públicas [<https://pncp.gov.br/app/editais/26994558000123/2025/81>]

#### 5.3.2.2.3 Relevância:

A contratação é especificamente para a AGU, sendo um exemplo direto e aplicável ao caso, o que fortalece a justificativa de aderência.

#### Observância plena à Lei 14.133/2021, no tocante a:

- Planejamento obrigatório
- Critério de julgamento
- estruturação do objeto
- Qualificação técnica proporcional
- execução continuada sobre demanda

Modelo idêntico ao recomendado, com:

- Manutenção preventiva + corretiva,
- Atendimento sob demanda

Demonstra que a AGU já adota nacionalmente o modelo de manutenção predial isolada, reforçando sua maturidade, segurança jurídica e viabilidade técnica.

- É contratação da própria AGU, dentro da estrutura da Administração Federal.
- É recente (2025), já na fase de uso obrigatório da Lei 14.133.
- É diretamente voltado a manutenção predial, com características operacionais equivalentes a contratação proposta.

#### 5.3.2.3 Instituto Federal Catarinense - IFC (2024)

##### 5.3.2.3.1 Edital nº 90530/2024

##### 5.3.2.3.2 Local: Blumenau/SC

##### 5.3.2.3.3 Órgão: INSTITUTO FEDERAL DE EDUCACAO CIENCIA E TECNOLOGIA CATARINENSE

##### 5.3.2.3.4 Unidade compradora: 158125 - INST.FED.DE EDUC., CIENC. E TEC. CATARINENSE

##### 5.3.2.3.5 Modalidade da contratação: Pregão - Eletrônico

##### 5.3.2.3.6 Amparo legal: Lei 14.133/2021, Art. 28, I   **Tipo:** Edital

##### 5.3.2.3.7 Situação: Divulgada no PNCP

##### 5.3.2.3.8 Id contratação PNCP: 10635424000186-1-000216/2024

##### 5.3.2.3.9 Fonte: <https://pncp.gov.br/app/editais/10635424000186/2024/216>

**5.3.2.3.10 Objeto:** Contratação eventual de empresa para realização de serviços comuns de engenharia sob demanda, inerentes a manutenção predial preditiva, corretiva e de modernização dos bens imóveis, para o IFC Campi São Bento do Sul, Brusque, Ibirama e Videira.

5.3.2.3.10 Documento publicado em 2024 já estruturado integralmente conforme a Lei 14.133/2021, incluindo cláusulas obrigatórias.

#### 5.3.2.3.11 Relevância:

## 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 a execução de serviços de manutenção predial, incluindo, de forma exemplificativa e não exaustiva:

- demolição, conserto, reparação e conservação de elementos construtivos;
- montagem e instalação de componentes;
- serviços técnicos profissionais e emissão de laudos quando aplicável;
- manutenções e intervenções nas instalações elétricas, lógicas, hidráulicas, CFTV, áudio e visual e sanitárias;
- execução de pequenos reparos e adequações que garantam o pleno funcionamento das instalações;
- possibilidade de intervenções fora do horário comercial, quando autorizado pela fiscalização.

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.

### 6.10 Modelo Operacional da Solução

6.10.1 A solução será executada de forma integralmente sob demanda, 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 Subcontratação

6.15.3.1 Permitida parcialmente, devendo a CONTRATADA executar as Manutenções programadas (Itens de 1.1.1 à 1.5.1.5 da Planilha "Escopo Manutenção predial"), considerando:

- a amplitude do escopo,
- as especialidades envolvidas,
- e a localização geográfica da unidade.

6.9.3.2 A contratada permanece integralmente responsável pelos serviços, ainda que utilize subcontratadas.

### 6.15.4 Unidade de Medida e Forma de Pagamento

6.15.4.1 A mensuração dos serviços ocorrerá com base em metro quadrado (m<sup>2</sup>) ou outra unidade pertinente, conforme a tabela orçamentária adotada.

6.15.4.2 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.

6.15.4.3 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 Cuiabá, do mês de DEZEMBRO do ano de 2025, 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.

6.15.4.4 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:

6.15.4.5 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;

6.15.4.6 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 Cuiabá

6.15.4.7 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.

6.15.4.8 Outras tabelas poderão ser avaliadas pela fiscalização. Subsidiariamente, composição de Preço da empresa contendo pesquisa de mercado do local da prestação do serviço (com registro dos estabelecimentos e as cotações), devendo ser adotado o menor valor entre 03 (três) cotações e sobre ele aplicar o mesmo desconto ofertado na licitação. Deve-se utilizar, sempre que possível, os custos de insumos constantes do SINAPI, para a localidade de Cuiabá. Deve constar do respectivo processo a documentação comprobatória pertinente aos levantamentos e estudos que fundamentaram o preço estimado.

6.15.4.9 A Administração também vai realizar pesquisa com o objetivo de confirmar se o prego proposto pela contratada está de acordo com o praticado pelo mercado, caso contrário, será adotado o prego da Administração

6.15.4.10 Toda e qualquer fonte de dados ou sistema a ser utilizado para a execução do serviço contratado deverá ser submetido a aprovação da FISCALIZAGAO. Essa exigência vale também para os casos em que, excepcionalmente, as composições constantes na planilha não possuam referência em bases de dados oficiais.

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

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

6.15.4.13 As planilhas do SINAPI (mês de referência DEZEMBRO DE 2025) e demais referências, citadas pela Administração, inclusive a de manutenção preventiva, são referenciais de custos. Para obtenção dos preços dos serviços, inclusive dos novos, os custos referenciais deverão ser retroagidos a data base licitação (data da proposta); ser acrescidos do BDI do licitante e deduzidos do desconto da proposta, sendo que os serviços novos, conforme fórmula abaixo:

6.15.4.14 Preço do serviço = [Custo de referência retroagido x (1 + BDI Licitação) x (1 — desconto Licitação)]

6.15.4.15 Custo de referência retroagido = Custos referenciais das planilhas de publicação do SINAPI MT DEZEMBRO/2025 ou demais fontes citadas neste documento, quando for o caso, retroagido para a data base da licitação pelo índice do INCC;

6.15.4.16 BDI Licitação = BDI apresentado na proposta da licitante

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

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

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

6.15.4.20 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.

6.15.4.21 O pagamento será efetuado por conta vinculada, assegurando o cumprimento das obrigações trabalhistas e previdenciárias e garantindo rastreabilidade financeira.

## 6.16 Critério de Julgamento

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

- **Desconto** aplicado sobre tabela oficial (ex.: SINAPI), e
- **BDI** (Benefícios e Despesas Indiretas).
- A proposta mais vantajosa será a que apresentar menor valor global quando multiplicado os valores a seguir:

$[1 + \text{BDI (valor percentual)}] \times [1 - \text{Desconto (valor percentual)}]$

6.16.2 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:

- desempenho técnico (qualidade das intervenções),
- tempestividade no atendimento,
- cumprimento dos prazos (SLA),
- satisfação dos usuários,
- fidedignidade dos relatórios e documentação,
- 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:

- **continuidade operacional garantida**, com suporte técnico adequado;
- **padronização e rastreabilidade** das manutenções;
- **redução de riscos** estruturais, elétricos, hidráulicos e ocupacionais;
- **economia**, decorrente do modelo sob demanda e do julgamento por maior desconto/menor BDI;
- **flexibilidade**, permitindo execução conforme necessidade real;
- **melhor experiência do usuário interno**, por meio de ambiente seguro e funcional;
- **sustentabilidade**, via eficiência energética e manutenção preventiva;
- cumprimento dos princípios da **eficiência, economicidade e 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”. (...)

**6.20 NATUREZA:** continuada, 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 à 1ª Região, de modo que a sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço público de qualidade

**6.21 MÃO DE OBRA:** sem mão de obra exclusiva

**6.22 MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO:** Pregão eletrônico

**6.23 CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** Maior desconto global

**6.24 REGIME DE EXECUÇÃO:** Empreitada por preço unitário, 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

**6.25 EQUIPE RESIDENTE:** não será necessário prever equipe residente, todos os serviços serão atendidos sob demanda.

**6.26 HORÁRIO DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:** Preferencialmente comercial;

**6.27 UNIDADE DA CONTRATAÇÃO:** metro quadrado;

**6.28 SUBCONTRATAÇÃO:** Será permitida a subcontratação tendo em vista a grande gama de serviços e a localização da unidade objeto da contratação em tela

**6.29 ESTABELECIMENTO DE INDICADORES DE AVALIAÇÃO DE RESULTADOS:** desempenho e satisfação de usuários;

**6.30 FORMA DE PAGAMENTO DOS SERVIÇOS:** Conta Vinculada

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

### 7.1 MANUTENÇÃO PREVENTIVA

7.1.1 A metodologia empregada para estimar as quantidades de serviços e materiais desta contratação baseouse na abordagem adotada no Contrato nº 037/2023AGU, devidamente ajustada para refletir as condições atuais da unidade. Entretanto, a adoção dessa metodologia tornou-se necessária diante da inexistência de um histórico recente e confiável de consumo e execução, uma vez que os dois últimos contratos de manutenção predial da unidade foram encerrados de forma antecipada, por motivos distintos detalhados no item 5 (Levantamento de mercado — Histórico das contratações anteriores na unidade de Cuiabá/MT). Esses encerramentos prematuros impediram a consolidação de séries históricas consistentes que pudessem servir de base para estimativas mais precisas. Dessa forma, a Administração recorreu à metodologia previamente utilizada no Contrato nº 037/2023AGU, combinada às necessidades atualmente verificadas nas avaliações técnicas, garantindo coerência, racionalidade e aderência às demandas efetivas da unidade.

7.1.2 O processo metodológico envolveu:

- Análise crítica de projeto modelo previamente validado pela Administração;
- Avaliação técnica detalhada das condições da edificação, abrangendo elementos construtivos, instalações prediais e rotinas operacionais;
- Observância às normas aplicáveis, manuais e boas práticas relativas à gestão predial e à manutenção preventiva.

7.1.3 Com base nessas etapas, elaborou-se um Plano de Manutenção Referencial, contendo a frequência de execução dos serviços de acordo com padrões técnicos amplamente aceitos e alinhados às boas práticas do setor. Para garantir economicidade e transparência, a precificação dos itens foi realizada utilizando-se a tabela SINAPI ou outras fontes oficiais de referência.

7.1.4 Importa salientar que os valores apurados representam estimativas de custo unitário, servindo como base para composição do orçamento e para análise comparativa de vantajosidade das propostas recebidas.

### 7.2 MANUTENÇÃO CORRETIVA

7.2.1 Os serviços de manutenção corretiva serão executados sob demanda, em decorrência de falhas, avarias ou eventos imprevisíveis, razão pela qual não é possível estabelecer previamente quantidades fixas para este item.

7.2.2 Para fins de estimativa orçamentária, o valor destinado à manutenção corretiva foi definido a partir de critérios técnicos e parâmetros objetivos, considerando:

- histórico de execução de contratos anteriores;
- idade e vida útil estimada do imóvel;

- estado de conservação e características construtivas;
- nível de uso e carga operacional;
- referências de mercado para serviços similares.

7.2.3 Além das análises indicadas, foi elaborada, de forma subsidiária, uma planilha contendo serviços corriqueiros de manutenção, contemplando itens rotineiros geralmente demandados em edificações de características semelhantes.

7.2.4 Essa planilha **não esgota** todos os possíveis serviços que poderão surgir durante a execução contratual — dada a natureza variável da manutenção predial — mas serve como parâmetro técnico e financeiro, fornecendo referência para:

- quantificação aproximada das demandas;
- estimativa preliminar de custo;
- definição de valores unitários;
- aferição de vantajosidade;
- e padronização da metodologia de cálculo.

7.2.5 Assim, a planilha atua como **instrumento auxiliar de suporte**, garantindo maior acurácia na projeção dos custos e no dimensionamento das necessidades.

7.2.6 Esses elementos foram consolidados para compor a estimativa constante da seção Estimativa do Valor da Contratação, assegurando aderência aos princípios de economicidade, previsibilidade, segurança técnica, e transparência, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 1.231.023,29

8.1 A definição do valor estimado para a contratação dos serviços de manutenção predial baseou-se na aplicação do percentual de 2% sobre o custo unitário básico (CUB) do imóvel, conforme metodologia amplamente utilizada no setor de construção civil e gestão de ativos imobiliários. [https://www.editorabooktrail.com.br/post/manutenção-predial-em-edificações-estimativa-de-custo; Lair Reis (2016) – Manual de Manutenção Predial]

8.2 O CUB divulgado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da construção civil (Sinduscon) e regulamentado pela Lei nº 4.591/1964 e normas da ABNT, representa um parâmetro técnico consolidado para estimar custos relacionados à construção e conservação de edificações. A adoção de percentual de 2% encontra respaldo em práticas de engenharia e manutenção que consideram:

- Vida útil da edificação e necessidade de preservação das condições originais de desempenho;
- Custos médios de manutenção preventiva e corretiva observados em empreendimentos de padrão similar;
- Diretrizes técnicas e normativas que indicam percentuais entre 1,5% e 3% (2% a 4% Aplicado a edificações públicas [Lair Reis (2016) – Manual de Manutenção Predial]) do valor da edificação como referência para manutenção anual;
- Histórico de contratos anteriores e análise comparativa com valores praticados pelo mercado.

8.3 Esse percentual contempla serviços essenciais à conservação predial, incluindo manutenção preventiva e corretiva de sistemas elétricos, hidráulicos, climatização, revestimentos, esquadrias, pintura, dispositivos de segurança contra incêndio, entre outros, garantindo a funcionalidade, segurança e conformidade normativa do imóvel.

8.4 Como o CUB se apresenta em custo por metro quadrado, facilita a projeção proporcional para imóveis com diferentes áreas ou pavimentos. Por ser calculado com base em metodologia uniformizada e publicada mensalmente, evita estimativas arbitrárias ou infladas.

8.5 A aplicação do percentual de 2% do CUB assegura estimativa realista e tecnicamente fundamentada, alinhada aos princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, além de proporcionar previsibilidade orçamentária para a Administração.

8.6 Área do imóvel: 2.907,64 m<sup>2</sup>

8.7 Área de estacionamento: 768,00 m<sup>2</sup>

8.8 Área equivalente: 2.715,64 m<sup>2</sup>


8.9 CUB Dez/2025 padrão normal CSL com desoneração - 8: 2.884,88 R\$/m<sup>2</sup> (Considerado o menor valor no comparativo final entre valores com e sem desoneração conforme detalhada na planilha estimada de custos)

8.10 Percentual Itens não previstos: 8,00%



- 8.11 BDI: 31,42% (Considerado o menor valor no comparativo final entre valores com e sem desoneração conforme detalhada na planilha estimada de custos)
- 8.12 Valor do imóvel: R\$ 11.191.120,84
- 8.13 Percentual Valor máximo estimado: 2%
- 8.14 Acréscimo obsolescência: 10%, R\$ 22.382,24
- 8.15 Prazo de contrato: 60 meses.
- 8.16 Custo de manutenção anual: R\$ 246.204,66
- 8.17 Custo quinquenal: R\$ 1.231.023,29
- 8.18 Custo contrato quinquenal anterior: R\$ 1.562.555,50
- 8.19 OBSERVAÇÕES:
- 8.19.1 ÁREA DE ESTACIONAMENTO: conforme medição no imóvel.
- 8.19.2 ÁREA TOTAL CONTRATADA: área construída
- 8.19.3 ÁREA EQUIVALENTE = considerado o coeficiente médio de 0,75 para estacionamentos conforme NBR 12.721;
- 8.19.4 CUB: adotado o CUB estadual divulgado pelo Sinduscon do Mato Grosso de DEZ/25 e padrão informado, projeto padrão comercial CSL normal.
- 8.19.5 ITENS NÃO PREVISTOS NO CUB: Conforme cartilha do CUB, na formação dos custos unitários básicos, na formação dos custos unitários básicos, não foram considerados valores correspondentes a projetos, fundações; elevadores; ar-condicionado; remuneração do construtor dentre outros especificados na tabela, portanto estes devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção. [https://pro.bowlidea.com.br/o-que-o-cub-nao-considera-no-custo-final-de-uma-obra/; andersonferreira.eng.br/como-usar-o-cub-para-estimar-o-custo-do-seu-projeto/] Assim, foram considerados os seguintes percentuais: 5% para projetos e 3% para fundações conforme percentuais informados pela revista Construção e Mercado. Totalizando 8,00%
- 8.19.6 BDI: Adotado o percentual 31,42% (Considerado o menor valor no comparativo final entre valores com e sem desoneração conforme detalhada na planilha estimada de custos)
- 8.19.7 VALOR DO IMÓVEL NOVO = (CUB x Área Equivalente + Itens não inclusos) x (1 + BDI)
- 8.19.8 VALOR MÁXIMO ESTIMADO 2% = foi considerado um percentual de 2% conforme preconizado na NBR 5674 que afirma que conforme os estudos realizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os gastos anuais com operação e manutenção das edificações em uso variam entre 1% e 2% do seu custo inicial, assim, para a estimativa do valor máximo anual foi considerado o percentual de 2%.
- 8.19.9 CUSTO TOTAL DE MANUTENÇÃO = Custo anual estimado de manutenção preventiva e corretiva anual (estimado como a somatória do valor estimado de 2% com a obsolescência);
- CONTRATOS ANTERIORES: valor do contrato anterior, sem reajuste;
- VALOR DO M² = custo de manutenção por m² de área contratada.

Quadro demonstrativo de estimativa de preços (comparativo considerando com e sem desoneração)

<div><div>ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO SECRETARIA-GERAL DE ADMINISTRAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 1ª REGIÃO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00676.000346/2023-60 PLANILHA ESTIMATIVA DE PREÇOS</div></div>												
ITEM	(A) ÁREA DE ESTACIONAMENTO	(B) ÁREA TOTAL CONTRATADA	(C) ÁREA EQUIVALENTE	(D) CUB DEZ/25	(E) ITENS NÃO PREVISTOS NO	(F) BDI	(G) VALOR DO IMÓVEL NOVO	(H) VALOR MÁXIMO ESTIMADO 2%	(I) ACRÉSCIMO OBSOLESCENCIA	(J) CUSTO TOTAL DE MANUTENÇÃO	(K) CUSTO QUINQUENAL (J X 5)	(L) CONTRATOS ANTERIORES ANUAL
Com desoneração	768,00	2.907,64	2.715,64	R\$ 2.884,88	8,0%	31,42%	R\$ 11.191.120,84	R\$ 223.822,42	R\$ 22.382,24	R\$ 246.204,66	R\$ 1.231.023,29	R\$ 1.562.555,50
Sem desoneração	768,00	2.907,64	2.715,64	R\$ 3.071,91	8,0%	26,24%	R\$ 11.446.951,51	R\$ 228.939,03	R\$ 22.893,90	R\$ 251.832,93	R\$ 1.259.164,67	R\$ 1.562.555,50
		2.907,64					R\$ 11.191.120,84	R\$ 223.822,42	R\$ 22.382,24	R\$ 246.204,66	R\$ 1.231.023,29	R\$ 1.562.555,50

8.20 O CUB representa o custo parcial da obra e não estão previstos custos de fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2025**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.989,70	R-1	3.495,76	R-1	4.306,07
PP-4	2.779,71	PP-4	3.355,86	R-8	3.560,72
R-8	2.663,49	R-8	2.931,01	R-16	3.670,81
PIS	1.995,57	R-16	2.833,15		

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.396,70	CAL-8	3.676,92
CSL-8	2.884,88	CSL-8	3.174,33
CSL-16	3.871,37	CSL-16	4.242,63

**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2025**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	3.162,65	R-1	3.729,82	R-1	4.559,99
PP-4	2.924,55	PP-4	3.562,95	R-8	3.757,61
R-8	2.799,75	R-8	3.116,79	R-16	3.891,92
PIS	2.113,46	R-16	3.011,67		

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.603,52	CAL-8	3.885,73
CSL-8	3.071,91	CSL-8	3.366,74
CSL-16	4.120,54	CSL-16	4.499,08

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	3.073,35
GI	1.653,82

8.21 Deste modo, foi considerado um percentual de acréscimo de 8,00% que se refere a 5% para projetos e 3% para fundações conforme percentuais informados pela revista Construção e Mercado (Valores referenciados no artefatos do contrato anterior nº 037/2023-AGU ajustados com a retirada dos percentuais referentes a manutenção de elevadores e ar-condicionado).

8.22 Acrescentou-se a este custo o BDI, o qual foi considerado o percentual de 31,42%, calculado conforme jurisprudência do TCU e considerado como parâmetro o BDI com desoneração, já que conforme o "Quadro demonstrativo de estimativa de preços (comparativo considerando com e sem desoneração)" se mostrou mais vantajoso economicamente que o BDI sem desoneração.

## 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	%
<b>1</b>	<b>ADMINISTRAÇÃO CENTRAL (AC)</b>	<b>4,00%</b>
1.1	ESCRITÓRIO CENTRAL	
1.2	VIAGENS	
1.3	OUTROS	
<b>2</b>	<b>IMPOSTOS E TAXAS (I)</b>	<b>12,25%</b>
2.1	ISS (observar percentual da localidade)	5,00%
2.2	PIS	0,65%
2.3	COFINS	3,00%
2.4	CPRB	3,60%
<b>3</b>	<b>TAXA DE RISCO</b>	<b>2,07%</b>
3.1	Seguro de Risco de Engenharia (S)	0,40%
3.2	Riscos e Imprevistos (R)	1,27%
3.3	Garantia (G)	0,40%
<b>4</b>	<b>Lucro Bruto (L)</b>	<b>7,40%</b>
<b>5</b>	<b>Despesas Financeiras (DF)</b>	<b>1,23%</b>
<b>BDI</b>	$BDI = \frac{(1 + (AC + S + R + G))(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)}$	<b>31,42%</b>
- Composição Analítica de BDI CALCULADO CONFORME ACÓRDÃO Nº 2369/2011 – TCU		

Página 1

8.23 Para o cálculo do valor de manutenção anual, foi considerado um percentual de 2% conforme preconizado na NBR 5674 que afirma que conforme os estudos realizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os gastos anuais com operação e manutenção das edificações em uso variam entre 1% e 2% do seu custo inicial, assim, para a estimativa do valor máximo anual foi considerado o percentual de 2%. Foi acrescentando a este valor ainda um percentual de obsolescência devido ao tempo de construção do edifício.

8.24 Para a obsolescência foram considerados os percentuais de 10%, considerando como parâmetro 0% quando o imóvel possui idade inferior a 5 anos, 10% para imóveis com idade inferior a 15 anos (caso da sede da AGU em Cuiabá), 20% para imóveis com idade inferior a 20 anos, 30% para imóveis com idade superior a 20 anos e 50% para imóveis com péssimo estado de conservação. Assim, no caso de Cuiabá foi considerada a obsolescência de 10%, uma vez que trata-se de imóvel com 12 anos de construção.

### 8.25 MANUTENÇÃO PREVENTIVA

8.25.1 Para a estimativa dos valores dos serviços de manutenção preventiva, foram adotados os parâmetros estipulados pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021 para a elaboração de pesquisa de mercado, detalhados a seguir:

I - composição de custos unitários iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, no caso os valores foram obtidos a partir das composições dos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, adotando-se os valores medianos em conformidade com o Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013.

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - 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 atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;

IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

## **8.26 MANUTENÇÃO CORRETIVA**

8.26.1 Para subsidiar os valores estimados foi elaborada uma planilha contendo serviços corriqueiros de manutenção, contemplando itens rotineiros geralmente demandados em edificações de características semelhantes.

8.26.2 Essa planilha não esgota todos os possíveis serviços que poderão surgir durante a execução contratual — dada a natureza variável da manutenção predial — mas serve como parâmetro técnico e financeiro, fornecendo referência para:

- quantificação aproximada das demandas;
- estimativa preliminar de custo;
- definição de valores unitários;
- e padronização da metodologia de cálculo.

8.26.3 Assim, a planilha atua como instrumento auxiliar de suporte, garantindo maior acurácia na projeção dos custos e no dimensionamento das necessidades.

## **8.27 Os quantitativos dos serviços são mera estimativa, sem representar compromisso real de contratação**

# **9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

9.1 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 Cuiabá, conforme aspectos técnicos e econômicos a seguir dispostos:

9.2 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.

9.3 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 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.

9.5 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 Cuiabá/MT.

9.6 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.

9.7 Além disso, o modelo adotado no ETP 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.

9.8 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.

9.9 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 vantagem 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: 181

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

V - Identificador da Futura Contratação: 110161-132/2026

11.2 Ademais, o Órgão conta com Planejamento de Logística Sustentável (PLS), 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 Cuiabá/MT, 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 Após análise das condições administrativas, operacionais e legais relacionadas à contratação de Manutenção predial, conclui-se que não se fazem necessárias providências adicionais por parte da Administração antes da celebração do contrato, pelos seguintes fundamentos:

### 13.1.1 Capacidade técnica já instalada

A unidade gestora e os servidores designados para fiscalização e gestão contratual já possuem a capacitação e experiência necessárias para acompanhar contratos de características semelhantes, não havendo lacunas de conhecimento que demandem treinamentos específicos ou atualizações prévias.

### 13.1.2 Adequação do ambiente administrativo

A atual estrutura organizacional, incluindo rotinas internas, sistemas corporativos e infraestrutura administrativa, já se encontra compatível com os requisitos operacionais do modelo de contratação de Manutenção predial. Não foram identificadas necessidades de adaptação de espaços, fluxos, equipamentos ou processos internos para permitir o perfeito funcionamento do contrato.

### 13.1.3 Conformidade com requisitos normativos

Os requisitos legais aplicáveis — especialmente os relacionados à fiscalização contratual, segregação de funções, formalização de designações e registro das ações de acompanhamento — já estão integralmente atendidos pela Administração, não havendo pendências que impeçam o início da execução contratual.

### 13.1.4 Ausência de riscos adicionais não mitigados

A análise preliminar de riscos da contratação não identificou eventos que exigissem ações prévias da Administração para sua mitigação. As rotinas já adotadas pela unidade são suficientes para a supervisão inicial e contínua do contrato, preservando a regularidade da execução.

### 13.1.5 Maturidade administrativa para contratos de Manutenção predial

A Administração já possui procedimentos consolidados para gestão de contratos que envolvem serviços agregados, o que garante que a assinatura do instrumento contratual poderá ocorrer sem comprometer a segurança jurídica ou a eficiência administrativa.

13.2 Diante desse contexto, conclui-se que não há necessidade de adoção de medidas adicionais antes da formalização do contrato, estando a Administração plenamente apta a prosseguir com a celebração da avença.

## 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 Novembro 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

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

Atualmente, a unidade encontra-se sem contrato vigente desde a rescisão do Contrato nº 037/2023-AGU em 28/05/2025, o que compromete a segurança, o funcionamento contínuo das instalações e a preservação do patrimônio público. O Programa IES classificou a manutenção predial em 0% (péssimo) em 2024, reforçando a urgência da contratação.

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.

A análise de alternativas concluiu que a manutenção predial isolada é a solução mais vantajosa quando comparada à locação com facilities ou mudança para imóvel em condomínio, 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.

A estimativa de custos, elaborada com base no CUB (dez/2025) e metodologia reconhecida, resultou em valor quinquenal estimado de **R\$ 1.231.023,29**, inferior ao contrato anterior, comprovando a economicidade da solução proposta.

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 PLS da AGU.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação é **plenamente viável, essencial e aderente ao interesse público**, permitindo preservar a infraestrutura, 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 339, DE 17 DE OUTUBRO DE 2025

EDUARDO BUHR DO NASCIMENTO

Integrante técnico



Assinou eletronicamente em 27/04/2026 às 10:10:29.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 339, DE 17 DE OUTUBRO DE 2025

RODRIGO YAWATA CHAGAS

Integrante Requisitante



Assinou eletronicamente em 27/04/2026 às 11:01:07.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 339, DE 17 DE OUTUBRO DE 2025

**REGINALDO LUIZ DE SANTANA JUNIOR**

Integrante Administrativo



*Assinou eletronicamente em 27/04/2026 às 10:23:37.*