

SUPER. DE ADMINISTRACAO NO DISTRITO FEDERAL

Estudo Técnico Preliminar 22/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 00676.001636/2025-92

2. Descrição da necessidade

2.1 A Secretaria-Geral de Administração (SGA/AGU) possui Planejamento Estratégico, em consonância com aquele estabelecido pela Advocacia-Geral da União, o qual prevê como missão: Administrar, com excelência, a força de trabalho, os recursos orçamentários, logísticos, de informação e tecnológicos, para que a AGU cumpra seu papel institucional, de forma a atingir o resultado estabelecido, qual seja, atender de forma proativa às necessidades das Unidades e dos usuários e como objetivo estratégico promover infraestrutura adequada.

DA EDIFICAÇÃO

2.2 O Edifício - Sede III da Advocacia-Geral da União (AGU) localiza-se no Setor de Indústrias Gráficas (SIG), Quadra 6, Lote 800, em Brasília/DF, ao lado do edifício da Imprensa Nacional, construído em 1970. A AGU está instalada nesse prédio desde 2006 e, em outubro de 2014, sua infraestrutura passou por ampla modernização, contemplando sistemas de eficiência energética, climatização e rede de dados, com implantação de racks e servidores atualizados, além de dois grupos geradores redundantes e dedicados. A titularidade encontra-se formalmente demonstrada por meio de certidão extraída do SPIUnet – Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União, devidamente juntada ao processo, na qual consta que o imóvel é de propriedade da União (Administração Pública Federal direta).

2.3 O edifício possui área construída de 15.000 m² e área externa de 33.326 m², abrigando 663 servidores e colaboradores (conforme PLS – Caderno de Resultados do 1º semestre de 2023). Compõem a estrutura organizacional instalada na Sede III as seguintes unidades:

- Corregedoria-Geral da Advocacia da União (CGAU);
- Diretoria de Desenvolvimento Profissional (DPRO);
- Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD);
- Secretaria de Controle Interno (SCI);
- Diretoria de Gestão de Pessoas (DGEP);
- Diretoria de Logística e Gestão Documental (DLOG);
- Diretoria de Planejamento, Orçamento, Finanças e Contabilidade (DPOF);
- Gabinete da Secretaria-Geral de Administração (GAB/SGA);
- Superintendência Regional de Administração da 1ª Região (SAD1ªR);
- Diretoria de Tecnologia da Informação (DTI);
- Escola da AGU (EAGU).

2.4 A edificação é composta por três pavimentos e um subsolo, seis elevadores, e sistema de ar-condicionado VRF, com controle central e individual de temperatura. Sua infraestrutura inclui paredes de alvenaria e divisórias especiais, piso vinílico, torneiras com temporizadores, válvulas Hydra nos vasos sanitários e grupo gerador dedicado aos circuitos de emergência. Destaca-se ainda o funcionamento, no local, do Centro de Processamento de Dados (CPD), unidade responsável por todo o serviço de processamento de informações e sistemas da AGU em nível nacional.

2.5 Com base nas necessidades identificadas e nos objetivos estratégicos da Secretaria-Geral de Administração (SGA/AGU), evidencia-se a necessidade de contratação de serviços continuados de engenharia voltados à manutenção preventiva, preditiva, corretiva, sob demanda e serviços eletivos — incluindo pequenas adaptações ou reformas de ambientes —, com fornecimento de mão de obra, materiais e demais insumos necessários e adequados para assegurar o pleno funcionamento dos diversos sistemas e instalações da AGU – Sede III. Essa manutenção especializada abrangerá todos os sistemas da edificação, incluindo: instalações prediais; sistemas de refrigeração (ar-condicionado, bebedouros, geladeiras e máquinas de gelo); sistemas

de proteção e combate a incêndio, incluindo o gás inerte NOVEC instalado no CPD; infraestrutura elétrica, incluindo placas fotovoltaicas, controle de acesso, contemplando as cancelas de estacionamento; sistemas de áudio e comunicação visual; cobertura, vedação, persianas e cortinas; manutenção dos pavimentos; e, por fim, todos os dispositivos e elementos de acessibilidade e demais sistemas correlatos.

2.6 Cabe ressaltar que a AGU não dispõe de recursos humanos e materiais, em número suficiente ou com a especialização necessária, para executar internamente as atividades que se pretende terceirizar. Ademais, tais atividades não integram a missão institucional do órgão, razão pela qual se justifica sua contratação por meio de serviços especializados. Os serviços possuem natureza auxiliar, instrumental e acessória, não se confundindo com as atividades finalísticas da Advocacia-Geral da União, estando, portanto, aptos à execução indireta, em consonância com a legislação vigente e com a Portaria nº 443/2018.

DOS CONTRATOS VIGENTES

2.7 O Contrato nº 034/2020-AGU, que tem como objeto à manutenção especializada das instalações civis e elétricas, vinculado ao Processo Administrativo nº 00676.002435/2019-64, encontra-se em seu último período de vigência, com término previsto para 20 de maio de 2026.

2.8 O Contrato nº 019/2024 , que tem como objeto a prestação de serviços de manutenção em máquinas de gelo, equipamentos de refrigeração e afins, possui vigência prevista até junho de 2026. Entretanto, conforme o Processo Administrativo nº 00676.001133/2023-55 , o contrato encontra-se em fase de rescisão unilateral devido ao descumprimento reiterado das obrigações contratuais por parte da empresa contratada.

2.9 O Contrato Administrativo nº 045/2024, destinado à prestação de serviços continuados de operação e manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de ar-condicionado e demais instalações de climatização das unidades da AGU no Distrito Federal, conforme Processo Administrativo nº 00676.001133/2023-55, encontra-se em seu primeiro período de prorrogação de vigência. Todavia, o sistema principal de ar-condicionado (VRF Hitachi) da Sede III passou a demandar manutenções corretivas em volume superior ao previsto. Esta situação crítica tem levado ao rápido consumo do valor anual provisionado para aquisição de peças, atualmente fixado em R\$ 24.697,44. Os reparos necessários evidenciam que a quantidade e a natureza dos componentes a serem substituídos excedem significativamente o escopo originalmente pactuado. Em particular, a necessidade de aquisição de um único componente, o Compressor DANFOSS Scroll de 120.000 BTUs (modelo: SCROLL 123- 78VMC09 TRIF. 380 R134A/ R407C/ R404A/ R507A), é suficiente para esgotar completamente o valor provisionado em uma única ocorrência. A magnitude do custo real de reposição de peças, como a citada, ultrapassa em muito a reserva anual, indicando a necessidade de um acréscimo contratual em percentual superior ao limite de 25% previsto para alterações. Diante da imprevisibilidade dos custos e da impossibilidade material de continuidade adequada da manutenção dentro das condições contratadas sem um imediato e substancial acréscimo de valor, e em respeito aos princípios da economicidade e da eficiência, a Administração optará pela extinção do ajuste. Conforme previsto na Cláusula Décima Terceira do Contrato, esta medida é facultada à Administração quando o contrato não mais lhe oferece vantagem. A rescisão permitirá a instauração de novo procedimento licitatório, com estimativas e quantitativos de peças compatíveis com as necessidades reais e o ciclo de vida dos equipamentos do sistema.

2.10 Registra-se que as instalações de combate a incêndio foram recém-instaladas no âmbito do Contrato nº 048/2024 - Processo Administrativo n.º 00676.001780/2023-67. No entanto, não houve ainda a contratação de um serviço de manutenção para estes novos sistemas. É tempestivo e de fundamental importância providenciar a contratação de manutenção para estes novos sistemas a fim de manter o nível de confiança e a operacionalidade plena do sistema de segurança contra incêndios, garantindo a conformidade e a longevidade dos equipamentos.

2.11 A necessidade da presente contratação encontra-se diretamente vinculada ao atendimento do PMOC descrito no Anexo Plano de Manutenção Predial Preventiva, Corretiva e Sob Demanda, o qual estabelece os parâmetros técnicos mínimos para a execução das atividades de manutenção dos sistemas de climatização e demais instalações prediais, em conformidade com as exigências normativas e as boas práticas de engenharia.

2.12 Dessa forma, diante dos riscos à integridade patrimonial e à continuidade dos serviços públicos, a contratação de serviços continuados de engenharia é determinante para manter a plena operacionalidade das instalações e a segurança de todas as pessoas que atuam diariamente na unidade.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência Regional de Administração da 1ª Região	Rodrigo Jörg Pfeilsticker

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 O requisito desta contratação de serviços continuados de engenharia será a manutenção preventiva, preditiva, corretiva, sob demanda e serviços eletivos (incluindo adaptações de ambientes), com fornecimento de mão de obra, material e demais insumos necessários e adequados para os diversos sistemas e instalações da AGU - Sede III. Essa manutenção especializada englobará os seguintes sistemas: Prediais, Refrigeração incluindo Ar Condicionado, bebedouro, geladeiras e máquinas de gelo, Incêndio incluindo gás inerte - NOVEC, Elétricos incluindo Placas Fotovoltaicas, Controle de Acesso e Cancelas de Estacionamento, Áudio e Comunicação visual, Cobertura e Vedação incluindo persianas e cortinas e Pavimentos e Acessibilidade.

4.2 Em conformidade com o art. 15 da IN SEGES nº 58/2022, registra-se que a especificação do objeto estará suficientemente detalhada e será apta a permitir a aferição dos padrões de desempenho e qualidade esperados, a partir dos artefatos que serão produzidos — Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e seus respectivos anexos. Tais documentos, em conjunto, configurarão o projeto básico da contratação, nos termos da legislação vigente, sendo dispensada, para a perfeita compreensão do escopo, a elaboração de projetos executivos ou quaisquer outros projetos de engenharia adicionais, tendo em vista a natureza continuada dos serviços.

4.3 A infraestrutura predial da edificação é composta por um conjunto amplo de sistemas interdependentes, cuja eficiência operacional depende diretamente da correta operação, inspeção periódica e manutenção contínua. Trata-se de um ambiente técnico no qual instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas, estruturais, mecânicas e de automação atuam de forma integrada para garantir segurança, conforto, desempenho energético e continuidade das atividades institucionais. Nesse contexto, os serviços de manutenção devem seguir as diretrizes técnicas consolidadas, envolvendo rotinas preventivas, e corretivas, sempre em conformidade com normas vigentes, recomendações dos fabricantes e boas práticas de engenharia.

4.4 O sistema de ar-condicionado central possui alta eficiência quando comparado a outras soluções de climatização, entretanto, esse sistema apresenta maior complexidade de operação e manutenção, principalmente devido à forma de funcionamento dos equipamentos que o integram. O adequado funcionamento do sistema está intrinsecamente ligado à correta operação e regular manutenção, elementos inerentes do Plano de Manutenção Operação e Controle – PMOC, que deverá ser elaborado para todas as edificações de uso público e coletivo artificialmente climatizadas em atendimento à Lei nº 13.589, de janeiro de 2018, visando atender aos requisitos de Qualidade do Ar Interior – QAI, Resolução ANVISA nº 09, de 2003. Por se tratar de sistema de ar-condicionado, o PMOC deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado, capacitado e registrado em seu respectivo conselho de classes.

4.5 O sistema de incêndio da edificação compreende uma central de detecção e alarme analógica endereçável - 3030D notifier com display, equipada com detectores acionadores manuais e avisadores audiovisuais; uma rede exclusiva de hidrantes com bombas; luminárias de emergência; sinalização fotoluminescente das rotas de fuga; e o sistema NOVEC no CPD, com lógica de laço cruzado, descarga rápida, difusores, cilindros e dispositivos de bloqueio. Todos esses subsistemas deverão receber manutenção preventiva e corretiva contínua, garantindo operação plena, aderência às normas e mitigação de riscos.

DO SISTEMA DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO - SISPRE

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

DAS NORMAS TÉCNICAS

4.7 A contratada deverá seguir os normativos vigentes que disciplinam os serviços, materiais e equipamentos a serem disponibilizados, de acordo com a sua natureza, observando o código de obras e de edificações do município, as normas municipais, da ABNT, do INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia), do Corpo de Bombeiros, prescrições e recomendações dos fabricantes e demais normas que regulamentam procedimentos a serem executados no escopo do contrato, entre elas:

- ABNT NBR 14037: Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações;
- ABNT NBR 16747: Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimentos;
- ABNT NBR 15575: Edificações habitacionais – Desempenho;
- ABNT NBR 14039: Instalações elétricas de média tensão de 1,0 kV a 36,2 kV;
- ABNT NBR 15749: Medição de resistência de aterramento e de potenciais;
- ABNT NBR 7117: Equipamentos elétricos – Ensaio de aquecimento;
- ABNT-NBR 10898: Sistema de iluminação de emergência;
- ABNT-NBR 13434-1: Sinalização de segurança contra incêndio e pânico – Parte 1: Princípios de projeto;
- ABNT-NBR 13434-2: Sinalização de segurança contra incêndio e pânico – Parte 2: Símbolos e suas formas, dimensões e cores;
- ABNT-NBR 13714: Sistemas de hidrantes e de mangotinhos para combate a incêndio;
- ABNT-NBR 17240: Sistemas de detecção e alarme de incêndio - Projetos, instalação, comissionamento e manutenção de sistemas de detecção e alarme de incêndio - Requisitos;
- NR 10: Requisitos e condições mínimas para garantir a segurança e saúde dos trabalhadores que interagem com instalações e serviços em eletricidade;
- Portaria GM/MS nº 3.523/1998 e Lei nº 13.589/2018 (PMOC): Institui o Plano de Manutenção, Operação e Controle de sistemas de climatização;
- Instruções Normativas do IBAMA e CONAMA: Relacionadas ao controle e descarte de gases refrigerantes, em especial os que afetam a camada de ozônio;
- NR 01: Obriga o gerenciamento de riscos ocupacionais (PGR) e o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO);
- NR 06: Uso de Equipamento de Proteção Individual (EPI);
- NR 12: Segurança no trabalho em Máquinas e Equipamentos;
- NR 18: Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção;
- NR 33: Segurança e Saúde no Trabalho em Espaços Confinados;

- NR 35: Trabalho em Altura;
- Norma Técnica CBMDF nº. 001/2002 – Exigências do sistema de proteção contra incêndio e pânico para as edificações do Distrito Federal;
- Norma Técnica CBMDF nº. 002/2009 – Classificação das edificações de acordo com os riscos;
- Norma Técnica CBMDF nº. 003/2015 – Sistema de proteção por extintores de Incêndio;
- Norma Técnica CBMDF nº. 004/2000 – Sistema de proteção por hidrantes;
- Norma Técnica CBMDF nº. 010/2015 – Saídas de Emergência;
- Notificação DIVIS/DESEG SEI 057-000250/2018;
- NFPA 2001 – Sistema de extinção de fogo por agente limpo.

DA SUSTENTABILIDADE

4.8 A contratada deverá elaborar Relatório Inicial das Ações de Sustentabilidade que serão implementadas e mantidas durante toda a vigência contratual, em conformidade com o Decreto nº 7.746/2012 e demais normativos vigentes, devendo constar:

- A identificação, forma de operação e garantia da manutenção da eficiência de todas as instalações que sofrerão intervenções pelos serviços;
- As ações específicas para manutenção da acessibilidade já existente na edificação durante a execução dos serviços;
- O plano de prevenção e gestão de resíduos específico para os serviços contratados, observando as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010;
- As Medidas a serem adotadas para evitar o desperdício de água tratada.
- O procedimento para efetuar o recolhimento e o descarte adequado do óleo lubrificante usado ou contaminado originário dos serviços, bem como de seus resíduos e embalagens, nos termos do artigo 33, inciso IV, da Lei nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos e Resolução CONAMA nº 362, de 23/06/2005;
- Monitoramento contínuo e reparo de vazamentos, estabelecendo um protocolo para a detecção e reparo de vazamentos em instalações Prediais e de Refrigeração, para evitar o desperdício de água tratada.
- A irrigação, quando necessária, deve utilizar métodos de uso racional (e.g., gotejamento ou aspersão em horários de menor insolação);

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

- Promover o uso consciente de recursos naturais, buscando reduzir o desperdício e a extração excessiva de materiais;
- Implementar práticas para reduzir, reutilizar e reciclar os resíduos gerados, minimizando seu impacto no meio ambiente;
- Identificar e proteger áreas de valor ecológico, mitigando o impacto das obras sobre a biodiversidade local;
- Buscar soluções inovadoras e tecnologias mais limpas para a execução dos projetos, reduzindo as emissões de gases de efeito estufa e outros poluentes;
- Garantir condições de trabalho seguras e saudáveis para os trabalhadores envolvidos na execução do projeto;
- Realizar análises de ciclo de vida dos materiais utilizados, considerando a extração, produção, transporte, uso e disposição final dos materiais, para identificar oportunidades de redução de impactos;
- Realizar monitoramentos periódicos durante a execução da obra para avaliar e mitigar os impactos ambientais e sociais identificados.;
- Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local para execução, conservação e operação das obras públicas;
- Cumprir as diretrizes e procedimentos para a gestão de resíduos da construção civil, estabelecidos na Lei nº 12.305/2010 - Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 5 de julho de 2002 do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19 de janeiro de 2010;
- Cumprir As diretrizes de sustentabilidade em acordo ao Decreto nº 7.746/2012, com as alterações dadas pelo Decreto nº 9.178/2017, especialmente aos Incisos I ao VIII do artigo 4º “I – baixo impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água; II – preferência para materiais, tecnologias e matérias primas de origem local; III - maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia; IV – maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local; V – maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra; VI – uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; VII – origem sustentável dos recursos naturais utilizados nos bens, nos serviços e nas obras; e VIII – utilização de produtos florestais madeireiros e não madeireiros, originários de manejo florestal sustentável ou de reflorestamento”;
- Ter responsabilidade ambiental com os materiais e equipamentos a serem fornecidos, quando a Contratada deverá considerar sua composição, características ou componentes sustentáveis, atendendo dessa forma o disposto na Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1/2010;
- Cumprir com os critérios ambientais estabelecidos em normas, no Guia Nacional de Licitações Sustentáveis disponibilizados pela AGU e na Instrução Normativa nº 01/2010 do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, que dispõe sobre critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional;
- Cumprir com o estabelecido no art. 45 da Lei nº 14.133/2021, especialmente em seus incisos I, II, III, IV , V e VI;
- Priorizar soluções que minimizem o consumo de energia, como o uso de tecnologias mais eficientes e o design de sistemas com baixo consumo energético;
- Promoção de curso de educação, formação, aconselhamento, prevenção e controle de risco aos trabalhadores, bem como sobre práticas socioambientais para economia de energia, de água e redução de geração de resíduos sólidos no ambiente onde se prestará o serviço;
- Para os eletricitistas, técnicos em elétrica ou funcionários similares, a contratada deverá promover os cursos necessários bem como apresentar documentação relativa à capacitação na NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade.

DA AVALIAÇÃO PRÉVIA DO LOCAL

4.10 A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia. A não realização da vistoria, não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo a licitante vencedora assumir os ônus dos serviços decorrentes, emitindo declaração de pleno conhecimento das condições de execução do objeto. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação. A vistoria no Edifício - Sede III da Advocacia-Geral da União (AGU) localizada no Setor de Indústrias Gráficas (SIG), Quadra 6, Lote 800, em Brasília/DF será acompanhada por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 10:00 horas às 16:00 horas, devendo o agendamento ser efetuado previamente.

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

4.11 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 refrigeração, 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.

5. Levantamento de Mercado

DOS MODELOS DE CONTRATAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

Modelo de			
-----------	--	--	--

Contratação	Requisitos Principais	Prós	Contras
Condomínio / Manutenção Global (Condomínio Técnico)	Constituição formal pelo órgão proprietário; definição de regulamento interno; escopo abrangente; orçamento anual fixado.	Previsibilidade de custos; centralização de responsabilidades; padronização das rotinas.	Baixa flexibilidade para alterações; necessidade de governança estruturada; revisões contratuais complexas.
Facilities (Gestão Integrada)	Capacidade multidisciplinar da contratada; SLAs e KPIs definidos; uso de sistemas de controle (GMAO/CMMS); matriz de responsabilidades formal.	Redução de interfaces; maior eficiência operacional; padronização de processos.	Custo potencialmente elevado; dependência da capacidade gerencial da contratada; fiscalização mais complexa.
Posto de Trabalho (somente mão de obra residente)	Dimensionamento adequado das equipes; qualificação técnica compatível; fiscalização contínua pelo órgão; fornecimento de materiais pelo contratante.	Menor custo fixo; simplicidade contratual; flexibilidade na substituição de profissionais.	Alta carga de supervisão pelo órgão; dependência de aquisições públicas para insumos; menor agilidade nas respostas.
Posto de Trabalho + Material	Definição de limites de fornecimento; controle de estoque; regras de reposição; inventário mínimo.	Agilidade no atendimento; redução de burocracia para pequenas intervenções; continuidade operacional.	Necessidade de controle rigoroso do consumo; custo mensal superior ao modelo básico; maior responsabilidade da contratada.
Posto de Trabalho + Material + Serviços Sob Demanda	Plano de manutenção estabelecido; tabela de preços ou composições; regras de acionamento; equipe residente qualificada.	Modelo equilibrado e abrangente; flexibilidade para corretivas e pequenas obras; redução de múltiplos contratos paralelos.	Exige gestão técnica e financeira apurada; risco de aumento do volume de serviços sob demanda.
Serviços Sob Demanda ou Preventiva Programada	Escopo detalhado; SLAs de resposta; tabela de valores; registros de ordens de serviço e relatórios técnicos.	Baixo custo fixo; adequado a demandas esporádicas; ideal para sistemas especializados.	Ausência de suporte contínuo; menor previsibilidade operacional; risco de demora em emergências.

5.8 Essas práticas estão documentadas em diversos editais e contratos públicos, sobretudo em âmbito federal, mas também em Estados e municípios, conforme ilustram os casos abaixo.

Modelo	Órgão / Entidade	Objeto da Licitação / Contrato	Link da Licitação / Contrato / Valor	Observações
Condomínio	AGU	Adesão/Implantação de taxa condominial no Edifício SEDE I da Advocacia-Geral da União, em Brasília.	PROCESSO Nº: 00410.030830/2009-86	Contrato amplo, única empresa responsável por toda a manutenção predial e demais sistemas do prédio; unifica serviços preventivos e corretivos.
Facilities (Gestão Integrada)	SEPLAN-RS (RS)	Gestão integrada de serviços prediais (facilities): manutenção de instalações civis, elétricas, hidráulicas, climatização, entre outros	compras.rs.gov.br (RS)	Contrato de facilities completo, incluindo limpeza, segurança, combate a incêndio, planos de manutenção, tecnologia de gestão, insumos, peças e materiais necessários.
Posto + Material + Demanda	TCU - Brasília/DF e nas Secretarias do TCU nas capitais de todos os 26 (vinte e seis) estados.	Contratação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, com postos fixos (dedicação exclusiva) e sem dedicação (serviços avulsos), incluindo peças e materiais sob demanda.	PREGÃO ELETRÔNICO nº 37 /2021 https://portal.tcu.gov.br/transparencia-e-prestacao-de-contas/servico/licitacoes-em-andamento	Modelo mais abrangente: contempla equipe fixa, atendimentos sob demanda e fornecimento de insumos; adequado a alta complexidade predial.
Sob Demanda	AGU - Edificações e instalações da circunscrições na 1ª região.	Prestação de manutenção preventiva, preditiva e corretiva sob demanda em equipamentos de climatização	PREGÃO ELETRÔNICO Nº 04/2023 (Processo Administrativo n.º 00676.000346/2023-60)	Contrato por demanda: visitas periódicas para manutenção preventiva agendada e chamados corretivos conforme necessidade; sem posto de trabalho fixo.

DA ANÁLISE DE CONTRATAÇÃO SIMILAR FEITA POR OUTRO ÓRGÃO

5.9 Em análise de contratações similares, tanto em outras regionais da AGU quanto em outros órgãos públicos, como parte da busca por novas metodologias e inovações que melhor atendam às necessidades da Administração, destaca-se o Pregão nº 37/2021 (UASG 30001) do Tribunal de Contas da União (TCU).

5.10 O objeto deste pregão foi a contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados de manutenção predial em imóveis em Brasília/DF e nas 26 Secretarias estaduais, abrangendo manutenção preventiva, corretiva e serviços eletivos (incluindo adaptações de ambientes), com fornecimento de mão de obra, material, peças, insumos e ferramentas. O valor global do contrato foi de R\$ 9.054.906,54, sob regime de empreitada por preço unitário, com medição baseada na quantidade de postos de trabalho e serviços por demanda/materiais efetivamente utilizados.

5.11 A contratação é de natureza continuada com dedicação exclusiva de mão de obra, com equipe permanente. O escopo dos serviços é abrangente, incluindo Instalações Hidrossanitárias e de GLP, Prevenção e Combate a Incêndio, Instalações Elétricas/Telefone/SPDA/Rede Estruturada, Instalações de Ar-Condicionado, Central Telefônica, Irrigação, Impermeabilização e Cobertura.

5.12 Para os serviços sob demanda não previstos na planilha original, o TCU adotou o procedimento de pesquisa de preços, priorizando o valor do SINAPI para a região e data correspondente e, na ausência deste, a pesquisa de mercado com, no mínimo, 3 fornecedores. Foi explicitado que qualquer acréscimo de itens deve respeitar o limite de desconto global da proposta, conforme previsto no art. 14 do Decreto nº 7.893/2013 e Acórdão TCU nº 1.238/2016 – Plenário.

6. Descrição da solução como um todo

DO ARRANJO ADOTADO

6.1 Considerando a necessidade de assegurar a adequada operação, manutenção e conservação das instalações prediais e dos diversos sistemas da edificação Sede III da AGU no Distrito Federal, avaliou-se, no âmbito da Administração Pública, os diferentes modelos de contratação utilizados para atendimento das demandas de manutenção dos sistemas envolvidos. Tais modelos variam conforme o porte da edificação, a complexidade dos sistemas envolvidos, a necessidade de suporte contínuo e a disponibilidade de recursos técnicos e operacionais dos órgãos públicos.

6.2 Após a análise técnica, definiu-se pela adoção do modelo de Equipe residente incluindo plantonistas com fornecimento de materiais e execução de serviços sob demanda e eletivos, por se tratar de um arranjo equilibrado e abrangente, que contempla tanto a presença de equipe residente qualificada quanto a flexibilidade para realizar manutenções corretivas e pequenas obras mediante acionamento sob demanda. O modelo escolhido permite a existência de um plano de manutenção pré-estabelecido, uma tabela de preços ou composições unitárias de referência, regras claras de acionamento e condições contratuais adequadas para ressarcimento de despesas com materiais e serviços efetivamente executados.

6.3 O modelo de Condomínio foi descartado por inviabilidade jurídica e administrativa, uma vez que o imóvel da Sede III pertence à União e está sob uso compartilhado entre a AGU e a Imprensa Nacional, sem que haja instituição formal de condomínio. Tal arranjo exigiria constituição jurídica específica e gestão conjunta do espaço comum, o que não se aplica à atual realidade da edificação.

6.4 Já o modelo de Facilities (Gestão Integrada), embora teoricamente vantajoso em termos de sinergia e racionalização administrativa, não se mostra estratégico ou eficiente no contexto da AGU. A AGU já possui contratos vigentes específicos para diversas áreas — como limpeza, vigilância, recepção e apoio — com execução satisfatória e acompanhamento consolidado, inexistindo benefício comprovado que justificasse a ruptura desses instrumentos para a adoção de um modelo de unificação total dos serviços. Ademais, a substituição dos contratos atualmente vigentes — que vêm apresentando desempenho satisfatório e estabilidade operacional — por um contrato único de gestão integrada (facilities) implicaria risco considerável à Administração. Assim, descontinuar contratos que operam de forma eficiente para substituí-los por um arranjo único e estruturalmente mais vulnerável não se revela vantajoso, sobretudo diante da necessidade de preservação da continuidade dos serviços prediais. Dessa forma, o facilities pleno não se apresenta como a solução mais adequada ou econômica para as necessidades atuais da AGU.

6.5 O modelo a ser adotado — **Mão de obra residente incluindo plantonistas com fornecimento de materiais e execução de serviços preventivos, preditivos, corretivos, sob demanda e eletivos** —, portanto, no que tange à eficiência decorrente da utilização de equipe residente, já vem sendo executado com sucesso nos contratos de manutenção predial e de climatização atualmente vigentes na Sede III da AGU no Distrito Federal. Os resultados obtidos demonstram que a presença de profissionais dedicados permite respostas imediatas às demandas e assegura maior continuidade operacional. A principal limitação observada reside, contudo, no rol restrito de itens previstos nas planilhas originais para itens sob demanda e no valor fixo destinado à aquisição de peças e insumos, que se revelou insuficiente diante das necessidades reais do edifício. Para superar essas limitações, a Administração adotará o entendimento consolidado do TCU segundo o qual, para serviços sob demanda não previstos na planilha, deve-se realizar pesquisa de preços, priorizando o SINAPI correspondente à região e à data, e, na ausência deste, pesquisa de mercado com, no mínimo, três fornecedores, observando-se ainda que qualquer inclusão de novos itens deve respeitar o desconto global da proposta, conforme art. 14 do Decreto nº 7.893/2013 e Acórdão TCU nº 1.238/2016 – Plenário. A continuidade com o devido aperfeiçoamento desse modelo representa, portanto, uma solução madura, funcional e plenamente aderente às necessidades operacionais da AGU, permitindo elevar a eficiência contratual por meio do uso qualificado dos dados históricos e da aplicação sistemática de métricas de desempenho técnico-financeiro, o que favorece decisões mais precisas, maior previsibilidade de custos e aprimoramento contínuo da gestão da manutenção.

DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.6 A solução proposta apresenta uma abordagem abrangente para o objeto contratual — contemplando manutenção preventiva, preditiva, corretiva, sob demanda e serviços eletivos, incluindo adaptações de ambientes, com disponibilização integral de mão de obra, materiais e insumos necessários à plena operação dos diversos sistemas e instalações da AGU – Sede III. Essa manutenção especializada abrangerá todos os sistemas da edificação, incluindo: instalações prediais; sistemas de refrigeração (ar-condicionado, bebedouros, geladeiras e máquinas de gelo); sistemas de proteção e combate a incêndio, incluindo o gás inerte NOVEC instalado no CPD; infraestrutura elétrica, incluindo placas fotovoltaicas, controle de acesso, contemplando as cancelas de estacionamento; sistemas de áudio e comunicação visual; cobertura, vedação, persianas e cortinas; manutenção dos pavimentos; e, por fim, todos os dispositivos e elementos de acessibilidade e demais sistemas correlatos. Trata-se de um modelo integrado, maduro e alinhado à continuidade e ao aperfeiçoamento das práticas já vigentes, estruturado em quatro eixos principais, cada qual com objetivos e metodologias próprias, que, de forma combinada, asseguram maior eficiência operacional, desempenho técnico e longevidade dos ativos.

6.7 A Manutenção Preventiva consiste na realização de inspeções e intervenções programadas, executadas em intervalos regulares ou após determinado número de horas de operação dos ativos, elementos, sistemas e instalações, com o propósito de evitar falhas, minimizar desgastes prematuros e prolongar a vida útil dos equipamentos e da infraestrutura. Essa abordagem reduz paradas não programadas, aprimora a confiabilidade operacional e contribui para a otimização dos custos de reparo e reposição.

6.8 A Manutenção Preditiva vai além da simples prevenção, concentrando-se no monitoramento contínuo das condições dos ativos, elementos, sistemas e instalações para antecipar falhas antes que se manifestem. As intervenções são acionadas com base no estado real de desempenho, permitindo otimizar janelas de manutenção, reduzir indisponibilidades, minimizar riscos operacionais e direcionar recursos de forma mais eficiente e inteligente.

6.9 A Manutenção Corretiva consiste no reparo ou substituição de componentes dos ativos, elementos, sistemas e instalações após a ocorrência de uma falha. Embora deva ser reduzida ao mínimo possível, trata-se de uma etapa inevitável em ambientes de infraestrutura complexa. A manutenção corretiva pode ser planejada, quando a necessidade de intervenção é identificada previamente por meio de ações preventivas ou preditivas e o reparo pode ser programado, ou não planejada (emergencial), quando a falha ocorre de forma inesperada e exige resposta imediata para restabelecer a operação e mitigar riscos.

6.10 Os Serviços Sob demanda e eletivos – também denominados Melhorias, Adequações ou Adaptações Prediais e de sistemas– correspondem a intervenções solicitadas pela Administração que, embora não se enquadrem nas rotinas de manutenção preventiva, preditiva ou corretiva, visam atender novas demandas funcionais, modernizar ambientes, aprimorar o desempenho operacional ou elevar o padrão de conforto, segurança e apresentação dos espaços da edificação. De natureza não emergencial, abrangem adequações de ambiente, alterações de layout, adequações de salas e postos de trabalho, intervenções específicas, além de melhorias relacionadas à ergonomia, acessibilidade e segurança ou aprimoramentos estéticos e funcionais em áreas comuns. A execução desses serviços ocorrerá exclusivamente mediante Ordem de Serviço específica e pagamento estabelecidos no Contrato. Todas as solicitações estarão sujeitas à prévia aprovação técnica da Administração, que avaliará necessidade, pertinência, impactos operacionais e compatibilidade orçamentária, assegurando que as intervenções contribuam para a eficiência, funcionalidade e qualidade da infraestrutura predial.

6.11 A contratada deverá adotar metodologias formais de gestão de ativos por meio do SISPREL – Sistema de Manutenção Predial utilizado pela AGU, mediante criação e uso de usuário próprio, exclusivo para registro, controle e gestão das Ordens de Serviço. Caberá à contratada, por meio desse acesso, realizar o registro estruturado e rastreável de todas as intervenções, bem como efetuar o monitoramento contínuo dos indicadores de desempenho, manter atualizados os planos de manutenção preventiva, preditiva e corretiva aplicáveis a cada subsistema e registrar todas as ações vinculadas ao objeto contratual. A AGU promoverá o treinamento do(s) colaborador(es) indicados pela contratada para uso adequado da plataforma, conforme orientações e manuais disponibilizados no ambiente de suporte do sistema. Essa obrigação tem por finalidade assegurar rastreabilidade técnica, elevar a confiabilidade das informações operacionais, mitigar riscos e garantir a continuidade plena dos serviços, mantendo a edificação em condições adequadas de uso, em conformidade com as normas vigentes e com as melhores práticas de gestão da manutenção predial.

6.12 O Anexo Plano de Manutenção Predial Preventiva, Corretiva e Sob Demanda consolida, de maneira específica e autônoma, todos os elementos caracterizadores do plano de ação de manutenção preventiva e corretiva, contemplando a definição dos serviços, suas rotinas e periodicidades. O Plano de Manutenção Predial foi concebido como instrumento técnico estruturante da contratação, contendo diretrizes, inventário de ativos, rotinas de manutenção e Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), configurando-se como base para o adequado dimensionamento dos serviços e para a gestão eficiente da execução contratual. O Anexo - Especificações, Encargos, Procedimentos e Condições de Execução detalhará os requisitos obrigatórios para a execução contratual, incluindo o mapeamento e o detalhamento dos ativos, elementos, sistemas e instalações abrangidos pelo objeto, contemplando, entre outros::

- Disposições Gerais — definições, responsabilidades, obrigações da contratada, exigência de cumprimento normativo e condições de execução;
- Responsáveis Técnicos e Prepostos — requisitos de habilitação, apresentação de ARTs, qualificações mínimas e responsabilidades funcionais;
- Equipe Permanente — composição, dimensionamento, qualificações, jornadas, regras de substituição e atribuições específicas dos profissionais;
- Uniformes — padrões, quantidades, critérios de fornecimento e exigências de apresentação;
- Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) — tipos obrigatórios, quantidades, responsabilidades de fornecimento e critérios de segurança;
- Grupos de Itens do Contrato — descrição de serviços de apoio, equipe permanente, serviços por demanda, manutenção, materiais e ferramentas;
- Regras de Execução dos Serviços — periodicidades, prazos de atendimento, tipos de serviços, procedimentos para manutenções preventivas e corretivas;
- Normas Aplicáveis — observância das normas ABNT, regulamentos legais, manuais técnicos e diretrizes de sustentabilidade;
- Gestão de Resíduos, Segurança e Sustentabilidade — diretrizes legais, exigências ambientais e controles exigidos pela fiscalização;
- Fornecimento e Especificação de Materiais — critérios de qualidade, garantias, exigências de estoque, substituição por equivalentes e validação pela fiscalização;

6.13 A adoção de plantonistas em regime de turno ininterrupto (24 horas por dia, 7 dias por semana) justifica-se pela natureza crítica dos sistemas instalados na Sede III da AGU — que incluem climatização central, CPD com agente extintor NOVEC, infraestrutura elétrica, sistemas de incêndio, redes hidráulicas, entre outros. A operação contínua desses ativos demanda resposta imediata a falhas, anomalias e alarmes, evitando paralisações, riscos operacionais e impactos à continuidade das atividades institucionais. Trata-se de um modelo amplamente adotado na administração pública em edificações de complexidade equivalente à Sede III da AGU, garantindo prontidão técnica permanente, maior confiabilidade dos sistemas e resposta imediata a quaisquer ocorrências, independentemente do horário. Esse arranjo operacional se mostra plenamente alinhado às necessidades estratégicas da SGA/AGU e compatível com o elevado nível de criticidade dos ambientes atendidos, assegurando continuidade, segurança operacional e eficiência na gestão da infraestrutura.

6.14 O contrato será regido por um sistema estruturado de avaliação de desempenho, fundamentado no **Instrumento de Medição de Resultado – IMR e nos Acordos de Nível de Serviço (SLA – Service Level Agreement)**, os quais serão detalhados em anexos específicos. O IMR estabelecerá, de forma objetiva, mensurável e verificável, os níveis mínimos de qualidade esperados na execução dos serviços, vinculando o pagamento à performance efetivamente entregue, por meio de indicadores, metas e faixas de desconto em caso de não conformidade. Complementarmente, os SLAs definirão parâmetros técnicos e prazos máximos para atendimento e solução de chamados — diferenciados conforme a criticidade dos ativos, elementos, sistemas e instalações — assegurando respostas ágeis e priorização adequada das ocorrências. O não atendimento dos indicadores previstos no IMR ou dos prazos estabelecidos nos SLAs acarretará a aplicação dos descontos correspondentes e poderá ensejar penalidades contratuais, conforme legislação e normativos aplicáveis. Trata-se, assim, de um modelo de gestão orientado a resultados, que alinha qualidade, disponibilidade, desempenho e responsabilização da contratada ao interesse público e às necessidades operacionais da AGU.

- 6.15 Considerando todo o ciclo de vida do contrato e a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, o critério de julgamento a ser adotado será o de **menor preço global**. Tal escolha aumentará a competição entre as empresas participantes do certame, possibilitando assim, que a proposta vencedora seja realmente aquela de menor, dentro das especificações constantes no edital, gerando com isso, economia aos cofres públicos. Não se admitirá preço global superior ao orçamento estimado ou com preços manifestamente inexequíveis.
- 6.16 Apesar dos serviços a serem contratados exigirem o desempenho por engenheiro(s) e técnico(s) especializado(s), não importam em inovação do espaço físico da natureza ou substancial alteração das características originais da edificação - Sede III da AGU, localizado no Setor de Indústrias Gráficas, Quadra 6 - Lote 800, Brasília/DF. O objeto enquadra-se, portanto, na **contratação de serviços de engenharia**.
- 6.17 Considerando as características do objeto, conclui-se que a solução mais adequada é a execução indireta, mediante **empreitada por preço unitário**. Tal escolha decorre, de um lado, da inexistência de mão de obra própria na AGU apta a executar os serviços pretendidos e, de outro, da variabilidade intrínseca ao objeto, cujos quantitativos podem oscilar em função de condições supervenientes ou de aspectos não plenamente identificáveis na fase de planejamento. Dessa forma, o regime de preço unitário revela-se o mais eficiente e seguro para acomodar essas flutuações, assegurando a adequada execução dos serviços com observância aos princípios da economicidade, eficiência e gestão responsável dos recursos públicos.
- 6.18 Considerando que se trata de serviço continuado de natureza essencial, o contrato terá **vigência** inicial de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos até o limite máximo de 120 (cento e vinte) meses, nos termos do art. 107, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a prorrogação de contratos de serviços contínuos enquanto perdurarem os motivos que ensejaram sua contratação e houver vantagem para a Administração. A adoção de um prazo contratual ampliado fundamenta-se no princípio da vantajosidade e na busca por maior economicidade, uma vez que períodos mais longos permitem diluição dos custos de depreciação, mobilização, operação e manutenção dos equipamentos, tornando a contratação mais atrativa ao mercado e reduzindo a probabilidade de rotatividade contratual. Tal medida tende a ampliar a competitividade, gerar propostas comerciais mais eficientes e reduzir custos indiretos relacionados a transições contratuais, treinamentos e interrupções operacionais. A jurisprudência do Tribunal de Contas da União reforça essa diretriz, ao reconhecer a possibilidade de prazos estendidos em serviços contínuos quando demonstrados os benefícios econômicos e operacionais para a Administração. Dessa forma, a fixação da vigência inicial de 60 meses, com possibilidade de prorrogação até 120 meses, mostra-se tecnicamente justificada, legalmente amparada e alinhada aos objetivos de continuidade, eficiência, economicidade e otimização dos resultados esperados na contratação de serviços de manutenção predial.
- 6.19 Na execução do contrato, e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, somente será permitida a **subcontratação** dos serviços por demanda (corretivos e eletivos). A execução dos serviços preventivos e preditivos deverá ocorrer exclusivamente pela própria CONTRATADA, salvo situações excepcionais previamente autorizadas pela fiscalização, tendo em vista a complexidade, a urgência, as especificidades e os requisitos técnicos envolvidos em cada atividade. Todavia, sob nenhuma hipótese será permitida a subcontratação da equipe residente (plantonistas e profissionais alocados em dedicação contínua na Sede III). Essa vedação decorre da natureza crítica das atividades desempenhadas, que exigem controle direto, rastreabilidade técnica, confiança institucional, padronização de procedimentos e resposta imediata a ocorrências — fatores que seriam comprometidos caso a força de trabalho residente fosse terceirizada em cadeia.
- 6.20 Cumpre destacar que o §9º do art. 67 da Lei n. 14.133, de 2021, expressamente admitiu a possibilidade de que a **qualificação técnica** do licitante, para aspectos técnicos específicos, seja demonstrada por meio de atestados relativos a potencial subcontratado, limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do objeto a ser licitado. Por sua vez, o §1º desse artigo limitou a exigência de atestados às parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto da licitação, assim consideradas as que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação. Portanto, os §§1º e 9º do art. 67 expressamente possibilitam a subcontratação de parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto da licitação. Para tanto, deverá o Contratado submeter, tempestivamente, a documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, a qual será avaliada pela administração, nos termos da Lei nº 14.133/2021. Fica expressamente vedado o uso de potenciais subcontratadas para fins de qualificação técnica da equipe residente, visto que a comprovação da capacidade técnica do pessoal-chave (capacidade técnico-profissional) exigida para a equipe residente visa garantir a aptidão e o vínculo direto dos profissionais com a Contratada, para a execução contínua e qualificada do objeto. Tais exigências não se confundem com a capacidade técnico-operacional da empresa, a qual, sim, pode ser comprovada por atestados de potenciais subcontratadas nas parcelas limitadas do objeto, conforme autorizado pelo Art. 67, § 9º, da Lei nº 14.133/2021. A vedação visa mitigar o risco de que a Contratada não possua o *know-how* ou a responsabilidade direta sobre o corpo técnico essencial para os serviços contínuos de manutenção predial.
- 6.21 Os serviços definidos para a execução do objeto possuem características padronizadas de desempenho e de qualidade que podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações reconhecidas e usuais do mercado, além de se encontrarem disponíveis em mercado próprio. Sendo assim, os serviços são classificáveis como **comuns**, nos termos da definição constante da alínea “a” do inciso XXI do art. 6º da lei 14.133/2021.
- 6.22 Uma vez que o objeto enquadra-se na contratação de **serviços comuns de engenharia**, e que possui padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado (Art. 29, caput, da Lei n. 14.133, de 2021), torna-se obrigatório adotar a modalidade **pregão eletrônico**.
- 6.23 No que se refere à possibilidade de realização de licitação exclusiva para microempresas e empresas de pequeno porte, seja para o item sob demanda ou para a equipe residente, esclarece-se que o objeto da contratação possui natureza integrada e indivisível, envolvendo a execução simultânea e coordenada de múltiplos sistemas prediais, com necessidade de gestão unificada, responsabilidade técnica centralizada e atuação contínua por equipe residente. Dessa forma, conclui-se pela inaplicabilidade da licitação exclusiva para ME/EPP, por ausência de viabilidade técnica e operacional. No tocante à subcontratação de microempresas ou empresas de pequeno porte, informa-se que o modelo adotado não prevê a exigência de subcontratação, tendo em vista que a execução do objeto demanda responsabilidade integral da contratada, especialmente no que se refere à gestão da equipe residente, cumprimento de SLAs e atendimento aos níveis de desempenho estabelecidos.

DA CONTRATAÇÃO

- **TIPO DE SERVIÇO:** Serviço Comum de Engenharia;
- **NATUREZA:** Continuada;
- **MÃO DE OBRA:** Com mão de obra exclusiva incluindo plantonistas;
- **MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO:** Pregão Eletrônico;
- **CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** Meno Preço Global;
- **REGIME DE EXECUÇÃO:** Empreitada por preço unitário;
- **SUBCONTRATAÇÃO:** Conforme requisitos do Termo de Referência e demais anexos.
- **ESTABELECIMENTO DE INDICADORES DE AVALIAÇÃO DE RESULTADOS:** Instrumento de Medição de Resultado – IMR e Acordos de Nível de Serviço (ANS)/Service Level Agreements (SLAs).
- **FORMA DE PAGAMENTO DOS SERVIÇOS:** Conta Vinculada;
- **VIGÊNCIA:** Duração inicial de 60 (sessenta) meses prorrogável até o limite de 120 meses (10 anos);
- **VISTORIA:** Necessária, salvo prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação;

DO TERMO DE REFERÊNCIA:

6.23 O Estudo Técnico Preliminar (ETP) ora apresentado constitui levantamento e proposta inicial para fins de planejamento e subsidiamento do processo licitatório, não vinculando formalmente a solução final. A definição completa da solução técnica, escopo contratual, especificações e parâmetros de execução está consignada no Termo de Referência e nos respectivos anexos. Em caso de conflito ou divergência entre o conteúdo deste ETP e o Termo de Referência (ou seus anexos), prevalecerá a redação do Termo de Referência.

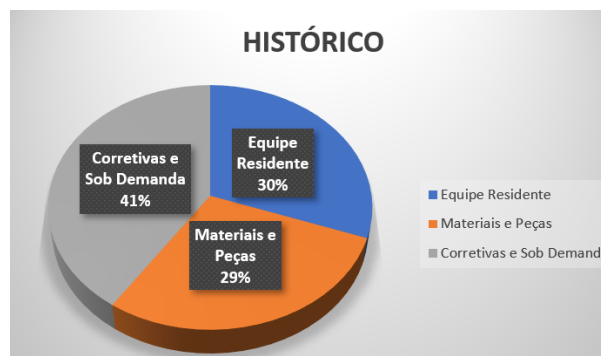
7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

DO HISTÓRICO DOS CONTRATOS VIGENTES

7.1 A estimativa dos quantitativos necessários para compor a contratação foi elaborada com base na análise da série histórica de consumo e utilização dos contratos atualmente vigentes de manutenção predial e climatização da AGU – Sede III. No caso do sistema de proteção e combate a incêndio, os quantitativos foram definidos a partir do desenvolvimento do PMOC correspondente, o qual deverá ser posteriormente otimizado pela Contratada ao longo da execução contratual.

7.2 O modelo adotado — Equipe residente incluindo plantonistas, com fornecimento de materiais e execução de serviços sob demanda e eletivos — permite consolidar, em um único instrumento contratual, despesas que anteriormente se encontravam distribuídas em contratos diversos. Essa unificação fortalece o controle gerencial, eleva a eficiência operacional e aumenta a economicidade da manutenção predial da AGU.

7.3 A estimativa de custos reflete a distribuição dos quantitativos em função das características operacionais da manutenção da Sede III, considerando três eixos centrais definidos a partir da experiência histórica da Administração:



- **Equipe Residente:** engloba a mão de obra permanente (plantonistas e profissionais de dedicação exclusiva), indispensável para a execução regular das manutenções preventiva, preditiva e corretiva de baixa complexidade, assegurando continuidade operacional e resposta imediata às ocorrências;
- **Materiais e Peças:** corresponde a aquisição de insumos, componentes e peças de reposição necessárias à execução das rotinas preventivas, preditivas e corretivas — item que historicamente representou um ponto crítico devido à insuficiência dos valores originalmente previstos;

- **Corretivas e Sob Demanda:** abrange os serviços eventuais de maior complexidade e aos serviços eletivos (melhorias e adaptações prediais), executados exclusivamente mediante emissão de Ordem de Serviço específica, conforme a necessidade identificada pela Administração.

DO DIMENSIONAMENTO DA EQUIPE RESIDENTE

7.4 A definição da equipe residente proposta é justificada pela análise histórica das demandas e pela complexidade dos sistemas instalados no Edifício Sede III da AGU, que exigem suporte contínuo e especializado. O quantitativo e as especialidades foram dimensionados para garantir a operação plena, a segurança e o atendimento imediato a falhas críticas, alinhando-se a modelos de contratação mais abrangentes utilizados na Administração Pública Federal, como o do Tribunal de Contas da União (TCU).

7.5 O quadro a seguir detalha a composição mínima da equipe residente, que deverá ser disponibilizada pela Contratada em dedicação exclusiva na AGU Sede III. O tempo de experiência a ser exigido dos profissionais guarda compatibilidade com o porte da edificação, o nível de ocupação, a criticidade dos sistemas instalados e a complexidade operacional dos serviços a serem executados, especialmente quanto aos sistemas de climatização (VRF), elétricos e de combate a incêndio, de modo a assegurar a adequada capacidade técnica da equipe para atendimento às demandas previstas no PMOC e demais obrigações contratuais.

Item	Cargo / Função	Quantidade	Justificativa
1	Encarregado	1	Responsável pela coordenação técnica das equipes, atuando como ponto focal da Fiscalização. Supervisiona e executa os serviços, organiza prioridades, valida a conformidade das intervenções e consolida informações para a gestão diária da manutenção .
2	Técnicos de Manutenção	2	Execução de manutenções preventivas, preditivas, corretivas, sob demandas e eletivas .
3	Auxiliares de Manutenção	2	Apoio técnico na execução de manutenções preventivas, preditivas, corretivas, sob demandas e eletivas.
4	Plantonistas Eletricistas	4	Resposta contínua (24h/7d) a falhas e alarmes críticos dos sistemas elétricos e de infraestrutura. (2 postos com 2 profissionais em cada posto).
5	Técnicos em Mecânica (com habilitação em Refrigeração e Combate a Incêndio)	2	Profissionais especializados para manutenção preditiva /preventiva dos sistemas de climatização (VRF e outros) e dos sistemas de combate a incêndio.
6	Apoio Administrativo	1	Gestão do cadastro, criação e controle das Ordens de Serviço , elaboração de orçamentos e do registro estruturado de intervenções no sistema SIPSRED. Responsável por dar suporte à gestão e ao monitoramento dos indicadores de desempenho da manutenção.
TOTAL DE PROFISSIONAIS		12	

7.6 A critério da AGU, por seu único e exclusivo interesse, a CONTRATADA poderá vir a ser formalmente comunicada da dispensa parcial da prestação de serviços no período de recesso do órgão, interrupção parcial das atividades ou afastamentos legais dos prestadores de serviço.

7.7 Os requisitos, qualificações e demais detalhamentos relativos à Equipe Mínima Residente encontram-se estabelecidos em anexo específico, intitulado Anexo – Especificações, Encargos, Procedimentos e Condições de Execução.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 2.589.432,86

DO VALOR ESTIMADO

8.1 O custo estimado da contratação máximo da contratação para os para os 5 anos iniciais será de R\$ 12.947.164,30 (doze milhões, novecentos e quarenta e sete mil, cento e sessenta e quatro reais e trinta centavos). O valor anual estimado é de R\$ 2.589.432,86 (dois milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e trinta e dois reais e oitenta e seis centavos). Assim, considerando o prazo de 60 (sessenta) meses, a média mensal estimada da contratação corresponde a R\$ 215.786,07 (duzentos e quinze mil, setecentos e oitenta e seis reais e sete centavos).

DO ORÇAMENTO ANALÍTICO

8.2 O orçamento analítico foi elaborado com base nos parâmetros estabelecidos em acordos e convenções coletivas de trabalho vigentes, custos referenciais oficiais e pesquisas de preços de mercado, em consonância com o disposto no art. 23, §2º, da Lei n. 14.133, de 2021, e no Decreto nº 7983, de 2013.

DO REGIME TRIBUTÁRIO

8.3 Segundo o art. 7º da Lei nº 12.546/2011, determinadas empresas, entre elas as do setor de construção civil e atividades correlatas, podem optar pelo regime da Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta (CPRB), em substituição à contribuição previdenciária patronal incidente sobre a folha de pagamento.

8.4 Contudo, com a edição da Lei nº 14.973, de 16 de setembro de 2024, foi instituído regime de reoneração gradual da folha de pagamento no período de 2025 a 2027, estabelecendo um modelo híbrido de recolhimento previdenciário. Assim, no exercício de 2026, as empresas enquadradas na desoneração passam a recolher 60% da alíquota originalmente prevista para a CPRB, o que, para atividades cuja alíquota integral era de 4,5%, corresponde a 2,7% sobre a receita bruta, cumulativamente com a contribuição previdenciária patronal de 10% incidente sobre a folha de salários.

8.5 Em atenção às premissas do Parecer nº 44/2019/DECOR/CGU/AGU, foi realizada simulação dos preços dos serviços considerando os dois cenários possíveis — custos desonerados (com incidência da CPRB e respectivos reflexos no BDI) e custos não desonerados (com incidência integral da contribuição previdenciária sobre a folha de pagamento). O cenário mais vantajoso para a Administração encontra-se na utilização dos Custos Onerados conforme consta nos termos do item - 9. Adoção do Regime de desoneração tributária do Termo de Justificativas Técnicas Relevantes, o qual consolida a análise do regime a ser adotado para fins de formação do orçamento estimativo da contratação. A análise considerou o enquadramento da atividade na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) aplicável à manutenção predial, tendo sido verificada sua compatibilidade com os regimes avaliados, sendo esse elemento incorporado na construção dos cenários comparativos

DO BDI CONVENCIONAL E REDUZIDO

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

8.7 Para os Serviços Corretivos de Alta Complexidade, Eletivos e Sob Demanda, foi adotado o BDI convencional, aplicável à execução de serviços de engenharia, contemplando os componentes de Administração Central, Seguros e Garantias, Riscos, Despesas Financeiras, Lucro e Tributos incidentes, resultando em BDI de 22,23% (Referência Onerado).

8.8 Para o fornecimento de materiais e ferramentas, adotou-se BDI diferenciado, em razão da natureza preponderantemente comercial dessas aquisições, nas quais não se verificam os mesmos níveis de riscos, estrutura administrativa e incidências típicas da execução direta de serviços de engenharia. Assim, a composição específica resultou em BDI de 15,28% (Referência Onerado).

8.9 A adoção de BDIs distintos encontra respaldo na jurisprudência do Tribunal de Contas da União, que admite a diferenciação entre BDI aplicado aos serviços e BDI aplicado ao fornecimento de materiais e equipamentos, conforme entendimento consolidado, entre outros, nos Acórdãos nº 2.622/2013-Plenário, nº 325/2007-Plenário e nº 2.369/2011-Plenário do TCU.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Em observância ao art. 40, inc. V, alínea b, e §§ 2º e 3º da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se à avaliação técnica e econômico-financeira acerca da conveniência de eventual parcelamento do objeto. Constatou-se que o escopo abrange um conjunto de sistemas interdependentes e críticos da Sede III (instalações prediais; sistemas de refrigeração/VRF; CPD com agente NOVEC; sistema de proteção e combate a incêndio; infraestrutura elétrica e placas fotovoltaicas; controle de acesso e cancelas; entre outros).

O parcelamento do objeto em remessas ou contratos distintos implicaria, entre outros prejuízos:

- (i) incremento de interfaces técnicas e administrativos, com risco concreto de incompatibilidades e interrupções na interoperabilidade dos sistemas;
- (ii) diluição e sobreposição de responsabilidades contratuais, dificultando a apuração e a atribuição de responsabilidades técnicas em falhas e emergências;
- (iii) ampliação de custos diretos e indiretos decorrentes de múltiplos processos licitatórios, mobilizações e estruturas de gestão; e
- (iv) redução da capacidade de resposta imediata e continuidade operacional de ativos críticos, com potencial impacto sobre a segurança e a continuidade dos serviços públicos.

Diante do exposto, em face da complexidade técnica, da criticidade dos ativos e da necessidade de garantir eficiência, economicidade e continuidade operacional, **optou-se pelo NÃO PARCELAMENTO do objeto**, adotando-se contratação única nos moldes previstos neste ETP, com equipe residente e regime de prestação que assegure coordenação integrada dos serviços e responsabilidade contratual concentrada

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 A execução do objeto desta contratação apresenta interface operacional com outros contratos de prestação de serviços relacionados à operação e manutenção do edifício, os quais, embora possuam escopos distintos, atuam de forma complementar para assegurar a adequada funcionalidade das instalações e a continuidade dos serviços prestados na edificação.

10.2 Nesse contexto, destacam-se como contratações correlatas ou interdependentes os serviços de manutenção de elevadores, paisagismo, brigada de incêndio, limpeza e conservação, dentre outros eventualmente existentes, os quais possuem atividades que interagem direta ou indiretamente com os sistemas prediais e a infraestrutura objeto deste contrato.

10.3 Em razão dessa interdependência operacional, a gestão e a coordenação das atividades deverão ocorrer de forma integrada, de modo a garantir a adequada compatibilização das rotinas operacionais, evitar interferências na execução dos serviços e assegurar maior eficiência na operação do edifício.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

DO PLANO DE CONTRATAÇÕES

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

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

II) Data de publicação no PNCP: 16/05/2025

III) Id do item no PCA: 118

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

V) Identificador da Futura Contratação: 110161-14/2026

DO PLANEJAMENTO DE LOGÍSTICA SUSTENTÁVEL

11.2 A Secretaria-Geral de Administração (SGA/AGU) conta com Planejamento de Logística Sustentável (PLS), o qual serviu de base para o planejamento da contratação e da execução dos serviços aqui tratados.

11.3 Foram observadas as diretrizes do respectivo Planejamento de Logística Sustentável (PLS), então organizadas pelos seguintes temas: Qualidade de Vida, Segurança, Transporte, Limpeza, Apoio Administrativo, Água e Esgoto, Energia, Manutenção Predial, Material Permanente, Material de Consumo e Gestão de Resíduos.

11.4 A celebração deste contrato contribuirá positivamente para o alcance dos resultados a ser alcançados pela Secretaria-Geral de Administração (SGA/AGU), mais especificamente nos temas Segurança, Água e Esgoto, Energia e Manutenção Predial.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A contratação dos serviços de manutenção predial tem por finalidade promover maior economicidade, eficiência e eficácia na gestão das instalações e sistemas prediais, assegurando a adequada operação e conservação da infraestrutura. A execução dos serviços por empresa especializada permitirá maior eficiência na prestação das atividades de manutenção preventiva, preditiva e corretiva, assegurando resposta mais célere às demandas operacionais e reduzindo a ocorrência de falhas ou paralisações dos sistemas prediais. Dessa forma, busca-se garantir a continuidade e a confiabilidade do funcionamento das instalações, proporcionando suporte adequado às atividades institucionais desenvolvidas no edifício.

12.2 A contratação também contribuirá para a melhoria da qualidade das condições de uso das instalações, proporcionando maior segurança, conforto e funcionalidade aos usuários internos e externos da edificação. Ambientes adequadamente mantidos reduzem riscos de acidentes, melhoram as condições de trabalho e colaboram para o aumento da produtividade dos servidores e colaboradores que utilizam as dependências do imóvel.

12.3 Outro benefício relevante refere-se ao aumento da vida útil dos sistemas, equipamentos e estruturas, uma vez que a manutenção sistemática reduz o desgaste prematuro dos ativos e evita a degradação acelerada das instalações. Com isso, diminuem-se custos decorrentes de intervenções emergenciais e de substituições precoces de equipamentos, contribuindo para uma gestão patrimonial mais eficiente.

12.4 A adoção de rotinas estruturadas de manutenção preventiva também favorece a redução do desperdício de recursos, especialmente no que se refere ao consumo de energia elétrica e água, contribuindo para o uso racional dos recursos públicos e para o cumprimento das metas institucionais de sustentabilidade.

12.5 Adicionalmente, a adequada manutenção dos sistemas de segurança e de proteção contra incêndio possibilita antecipar situações anômalas e mitigar riscos, permitindo a identificação e correção de falhas em estágios iniciais, evitando a evolução de incidentes e garantindo maior proteção à vida humana e ao patrimônio público. Nesse sentido, busca-se assegurar que eventuais princípios de incêndio ou outras situações emergenciais sejam rapidamente identificados e controlados, reduzindo prejuízos e ampliando o nível de segurança das instalações.

12.6 Por fim, a contratação contribuirá para a melhoria da imagem institucional, ao assegurar que as edificações estejam permanentemente em condições adequadas de funcionamento, segurança e conservação, refletindo positivamente na percepção dos usuários e da sociedade quanto à qualidade da gestão do patrimônio público. Além disso, a execução adequada dos serviços auxiliará no alcance das metas estabelecidas no Planejamento de Logística Sustentável (PLS) da instituição, reforçando o compromisso com a eficiência administrativa e a sustentabilidade.

13. Providências a serem Adotadas

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

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

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

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Os possíveis impactos ambientais associados à execução do objeto relacionam-se, principalmente, ao consumo de recursos naturais, ao uso de insumos e materiais empregados nas atividades de manutenção, bem como à geração e destinação de resíduos decorrentes das intervenções técnicas nos sistemas prediais. Também podem ocorrer impactos decorrentes do uso inadequado de insumos, da substituição de componentes e da destinação inadequada de materiais descartados durante as atividades de manutenção.

14.2 Com o objetivo de mitigar esses impactos, o presente estudo prevê que a execução contratual observe rigorosamente os critérios e práticas de sustentabilidade estabelecidos na legislação ambiental vigente, bem como as diretrizes constantes do Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União e demais normativos aplicáveis à Administração Pública Federal.

14.3 Nesse sentido, o Termo de Referência estabelecerá obrigações específicas à contratada voltadas à adoção de práticas sustentáveis na execução dos serviços, incluindo a observância das diretrizes estabelecidas no Decreto nº 7.746/2012, na Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos),

na Resolução CONAMA nº 307/2002, na Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1/2010, bem como nas disposições pertinentes da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à incorporação de critérios de sustentabilidade nas contratações públicas.

14.4 Adicionalmente, será exigido da contratada o planejamento, implementação e monitoramento contínuo de ações voltadas à gestão ambiental da execução contratual, contemplando medidas de controle e mitigação dos impactos decorrentes das atividades de manutenção, bem como a adoção de boas práticas voltadas ao uso racional de recursos naturais, à redução da geração de resíduos e à adequada destinação ambientalmente correta dos materiais descartados.

14.5 Dessa forma, conclui-se que os possíveis impactos ambientais associados à execução do objeto são limitados e controláveis, podendo ser adequadamente mitigados mediante o cumprimento das obrigações contratuais e das normas ambientais aplicáveis, bem como pela adoção de práticas sustentáveis durante toda a execução dos serviços.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 Após a análise realizada neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação dos serviços objeto deste processo é imprescindível para assegurar a continuidade e a regularidade das atividades desempenhadas pelos servidores, membros e usuários dos prédios públicos, bem como para garantir a conservação e a preservação do patrimônio público. A manutenção sistemática das instalações contribui diretamente para a segurança, o conforto e a produtividade dos ocupantes, além de reduzir riscos operacionais e a ocorrência de interrupções que impactariam as funções finalísticas da Administração.

15.2 Por todo o exposto — considerando a necessidade operacional, os ganhos esperados em eficiência e economicidade, e as salvaguardas propostas neste ETP — considera-se viável técnica e economicamente a contratação ora estudada, recomendando-se a sua formalização nos termos e condições delineados neste Estudo Técnico Preliminar.

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 342, DE 28 DE OUTUBRO DE 2025

JOSE AUGUSTO TELES SANTANA

Integrante Técnico Presidente



Assinou eletronicamente em 05/05/2026 às 12:51:52.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 342, DE 28 DE OUTUBRO DE 2025

GIEDEL SOARES DE SOUZA

Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 05/05/2026 às 13:47:37.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 342, DE 28 DE OUTUBRO DE 2025

VALDIR COSTA JUNIOR

Integrante Técnico



Assinou eletronicamente em 05/05/2026 às 14:14:56.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 342, DE 28 DE OUTUBRO DE 2025

JAILTON DIAS DOS SANTOS

Integrante Requisitante



Assinou eletronicamente em 05/05/2026 às 13:26:31.

Despacho: PORTARIA SAD1/SGA/AGU Nº 342, DE 28 DE OUTUBRO DE 2025

EDUARDO BUHR DO NASCIMENTO

Integrante Técnico



Assinou eletronicamente em 05/05/2026 às 12:59:50.