



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
AGU – ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DA 1ª REGIÃO

ANEXO I.C

CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, ENCARGOS, PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS , CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO CONTRATUAL E IMR - ÍNDICE DE MEDIÇÃO DE RESULTADOS

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.

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	3
2. CONVENÇÕES.....	3
3. DAS NORMAS TÉCNICAS.....	5
4. DA SUSTENTABILIDADE.....	7
5. SISTEMA DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO - SISPRE.....	9
6. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS - ARTs	10
7. AGRUPAMENTO, EXECUÇÃO E GESTÃO DOS ITENS CONTRATUAIS.....	11
8. MEDIÇÃO E CRITÉRIO DE PAGAMENTO	29
9. ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO (ANS) E ÍNDICE DE MEDIÇÃO DE RESULTADOS (IMR).....	33

1. OBJETIVO

Estabelecer os requisitos, as condições e as diretrizes técnicas e administrativas necessárias para a execução da manutenção preventiva, preditiva, corretiva, sob demanda e de 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 do Edifício Sede III da AGU, localizado no Setor de Indústrias Gráficas, Quadra 6 - Lote 800, Brasília/DF.

2. CONVENÇÕES

- **CONTRATANTE:** Advocacia Geral da União – AGU
- **CONTRATADA:** Empresa que, por meio de contrato, irá executar o objeto contratado.
- **FISCALIZAÇÃO:** Servidor ou equipe de servidores da AGU, formalmente designados, responsáveis pelo acompanhamento, controle e avaliação da execução do contrato, verificando o cumprimento das disposições contratuais, técnicas e legais.
- **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- **ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA):** Documento emitido pelo CREA, CAU ou outro conselho profissional competente, conforme a categoria do responsável técnico, que formaliza, para todos os efeitos legais, a responsabilidade técnica pela execução de obras ou pela prestação de serviços relativos às profissões regulamentadas e fiscalizadas pelo respectivo conselho.
- **EFICIÊNCIA ENERGÉTICA:** Relação entre a quantidade de energia consumida por um sistema e o trabalho útil realizado (neste caso, a capacidade de refrigeração ou aquecimento fornecida).
- **EPI (EQUIPAMENTO DE PROTEÇÃO INDIVIDUAL):** Todo dispositivo ou produto, de uso individual utilizado pelo trabalhador, destinado à proteção de riscos suscetíveis de ameaçar a segurança e a saúde no trabalho.
- **EPC (EQUIPAMENTO DE PROTEÇÃO COLETIVA):** Todo dispositivo, sistema ou meio, fixo ou móvel, de abrangência coletiva, destinado a preservar a integridade física e a saúde dos trabalhadores, usuários e terceiros.
- **MANUTENÇÃO CORRETIVA:** Conjunto de atividades destinadas a restaurar a capacidade produtiva de um equipamento ou instalação que tenha cessado de funcionar ou esteja funcionando de forma deficiente. Pode ser emergencial (não programada) ou programada (após detecção de falha).
- **MANUTENÇÃO PREDITIVA:** Acompanhamento periódico de equipamentos ou

sistemas, através de dados coletados por meio de inspeções ou instrumentação específica (análise de vibração, termografia, análise de óleos etc.), visando prever a necessidade de intervenção antes da ocorrência de uma falha ou quebra.

- **MANUTENÇÃO PREVENTIVA:** Conjunto de atividades sistemáticas (limpeza, lubrificação, substituição de peças de desgaste, reapertos, ajustes, calibrações, medições) realizadas em intervalos predeterminados ou de acordo com critérios prescritos, destinadas a reduzir a probabilidade de falha ou a degradação do funcionamento de um item.
- **MANUTENÇÃO SOB DEMANDA:** Conjunto de intervenções corretivas ou de ajustes pontuais originadas por solicitação de usuário, denúncia, inspeção ou detecção de anomalia fora do Plano de Manutenção Preventiva. Engloba desde reparos simples até ações corretivas emergenciais que visem restabelecer a operação, segurança ou a condição de uso do ativo. As ordens de manutenção sob demanda devem ser registradas, priorizadas e validadas conforme procedimento contratual; os quantitativos e itens inicialmente estimados pela FISCALIZAÇÃO poderão ser verificados pela CONTRATADA mediante levantamento in loco antes da execução.
- **MANUTENÇÃO ELETIVA:** Conjunto de serviços programáveis, não motivados por falha ou risco imediato, executados por conveniência técnica ou administrativa — por exemplo, melhorias de desempenho, adaptações funcionais, modernizações ou intervenções de oportunidade que aumentem a eficiência ou prolonguem a vida útil do ativo. A manutenção eletiva deverá ser submetida à autorização da FISCALIZAÇÃO, executada conforme projeto ou especificação técnica e agendada de modo a minimizar impactos operacionais e riscos à segurança
- **ADEQUAÇÕES DE AMBIENTES:** Intervenções destinadas à adequação de ambientes, compartimentos ou sistemas prediais. Compreendem, entre outras, alterações de layout, execução ou recomposição de alvenarias, substituição ou adequação de revestimentos e acabamentos, intervenções em instalações elétricas, hidrossanitárias, lógicas ou de climatização vinculadas à adaptação do ambiente. Todo serviço que tiver orçamento estimativo abaixo do limite de dispensa de licitação definido no art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, restará caracterizado como adequações de ambientes. Estes deverão ser precedidos de especificação técnica ou projeto, quando exigido, bem como de aprovação formal da FISCALIZAÇÃO, observando-se as normas técnicas aplicáveis, requisitos de segurança, acessibilidade, desempenho, sustentabilidade e demais disposições contratuais pertinentes.

- **MATERIAIS DE CONSUMO:** Itens utilizados rotineiramente na manutenção e operação dos sistemas, que se desgastam ou são consumidos durante o processo.
- **NÍVEL DE SERVIÇO (SLA - SERVICE LEVEL AGREEMENT):** Acordo que define metas e parâmetros mensuráveis para a qualidade e o desempenho dos serviços prestados, incluindo tempos de resposta e solução para chamados de manutenção.
- **OPERAÇÃO DE SISTEMAS:** Conjunto de atividades diárias ou periódicas de monitoramento, controle, ajustes de parâmetros (setpoints), ligar/desligar equipamentos conforme programação e registro de dados operacionais, visando garantir o funcionamento contínuo, eficiente e seguro dos sistemas de climatização.
- **ORDEM DE SERVIÇO (OS):** Documento formal emitido para registrar e autorizar a execução de um serviço específico, seja ele preventivo, preditivo, corretivo, sob demanda - eletivo, contendo informações sobre o solicitante, o equipamento, a descrição do problema ou da tarefa, os recursos alocados e o resultado da intervenção.
- **PEÇAS ORIGINAIS:** Componentes de reposição produzidos por fornecedor homologado pelo fabricante do equipamento original (OEM) e utilizados na linha de montagem do equipamento, podendo ser comercializados sob a marca do OEM ou do próprio fabricante da peça.
- **EQUIVALENTE APROVADO:** Todos os materiais ou equipamentos citados na presente especificação técnica admitem substituição por outros equivalentes (mesma função e desempenho técnico).

3. DAS NORMAS TÉCNICAS

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;
- 4 de 13
- 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.

4. DA SUSTENTABILIDADE

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);

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 dos serviços 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 dos sistemas;
- 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.
- 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.

5. SISTEMA DE GESTÃO DA MANUTENÇÃO - SISPRE

A CONTRATANTE - Advocacia-Geral da União (AGU) adota o SISPRE – Módulo Gestão da Manutenção, um sistema integrado de manutenção predial reconhecido como “Sistema de Gestão Predial”. Por meio do SISPRE, todas as ordens de serviço de manutenção predial da CONTRATANTE serão registradas e gerenciadas. A seguir, apresenta-se o texto contratual adaptado, destacando que a CONTRATADA será responsável por gerir as ordens no SISPRE.

5.1 Responsabilidades da Contratada no SISPRE

- Registro e Recebimento de Ordens – Todas as solicitações de serviço devem ser registradas no SISPRE. Pelo sistema, a CONTRATADA receberá as ordens de serviço da CONTRATANTE - AGU e as distribuirá internamente à sua equipe técnica. No próprio SISPRE, a CONTRATADA registrará as datas e horários de início e término de cada ordem de serviço, detalhando as atividades executadas e os materiais utilizados, antes de submeter o serviço para aprovação da FISCALIZAÇÃO.
- Avaliação e Revisão – Após a execução, a FISCALIZAÇÃO avaliará cada ordem de serviço no SISPRE, podendo aprová-la ou reprová-la. A CONTRATADA terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir da avaliação, para solicitar revisão pelo sistema, conforme previsto no contrato. A falta de manifestação nesse prazo impede nova revisão, ressalvadas correções pela FISCALIZAÇÃO em caso de erros evidentes.
- Indicadores e Relatórios (SLA) – O SISPRE calcula automaticamente indicadores de desempenho das ordens de serviço, tais como tempo de início, tempo de conclusão e conformidade com os Acordos de Nível de Serviço. O sistema gerará relatórios gerenciais – incluindo planilha de medição mensal – consolidados por período, detalhando todas as ordens executadas e calculando o valor devido à CONTRATADA, com eventuais descontos caso os índices mínimos de SLA não sejam atendidos.

- Preenchimento de Dados – A CONTRATADA deverá alimentar integralmente no SISPREM todos os campos obrigatórios de cada ordem de serviço (datas, horários, serviços executados, materiais, etc.). A omissão ou inserção de informações incorretas ou falsas no sistema sujeitará a CONTRATADA às sanções previstas no contrato.
- Registro Fotográfico – Para cada ordem de serviço finalizada, a CONTRATADA deve inserir no SISPREM registro fotográfico em quantidade suficiente para que a FISCALIZAÇÃO verifique a conformidade e qualidade do serviço executado.

6. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS - ARTs

A CONTRATADA deverá, no prazo estabelecido no Termo de Referência, apresentar as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) relativas aos responsáveis técnicos pela execução dos serviços objeto do contrato, abrangendo as atividades a serem desenvolvidas em Brasília-DF, devendo tais profissionais corresponder àqueles cujas Certidões de Acervo Técnico (CAT) tenham sido apresentadas para fins de habilitação no certame.

As ARTs deverão discriminar, de forma expressa, clara e individualizada, as responsabilidades técnicas inerentes aos sistemas críticos da edificação, compreendendo, no mínimo:

- sistemas prediais;
- sistema elétrico;
- sistemas de proteção e combate a incêndio;
- sistema de climatização e ar-condicionado.

Poderá ser admitida a emissão de uma única ART contemplando todos os sistemas acima elencados, desde que o profissional signatário detenha habilitação legal e atribuições técnicas compatíveis com todas as atividades descritas, devendo constar de forma explícita, no respectivo documento, a extensão integral de sua responsabilidade. Caso as atribuições técnicas não sejam compatíveis com um único profissional, a CONTRATADA deverá providenciar a emissão de ARTs específicas por profissional legalmente habilitado para cada sistema ou atividade, vedada qualquer lacuna de responsabilidade técnica.

A substituição de responsáveis técnicos será admitida mediante prévia comunicação formal à CONTRATANTE, condicionada à comprovação de que o novo profissional atende às mesmas exigências de qualificação técnica estabelecidas para fins de habilitação.

7. AGRUPAMENTO, EXECUÇÃO E GESTÃO DOS ITENS CONTRATUAIS

Os itens objeto desta contratação serão distribuídos nos seguintes grandes grupos:

- Equipe Residente;
- Serviços Corretivos, Eletivos e sob Demanda;
- Materiais;
- Ferramentas.

7.1 EQUIPE RESIDENTE:

Este grupo de itens engloba todos os profissionais que irão compor a equipe fixa do contrato. O modelo operacional adotado para a edificação da CONTRATANTE - AGU — Sede III estrutura-se em regime híbrido, composto pela equipe permanente residente e por serviços acionados sob demanda. A equipe permanente, designada pela CONTRATADA, será responsável, prioritariamente, pela execução integral das atividades de manutenção preventiva, preditiva e corretiva, abrangendo todas as intervenções classificadas como de baixa e média complexidade.

Somente serão enquadradas como serviços sob demanda as intervenções — incluindo manutenções preventivas, preditivas, corretivas e eletivas — que exijam elevada especialização técnica, certificações legais específicas, utilização de equipamentos ou maquinário de grande porte, mobilização extraordinária de recursos ou que, pela sua natureza técnica ou risco operacional, ultrapassem os limites ordinários de atuação da equipe permanente. Também serão tratadas como demandas extraordinárias as intervenções que, embora classificáveis como de baixa ou média complexidade, não possam ser absorvidas tempestivamente pela equipe permanente em razão de comprovada sobrecarga operacional decorrente da execução das rotinas preventivas, preditivas e corretivas ordinárias. Nesses casos, a caracterização da demanda extraordinária deverá ser devidamente justificada pela CONTRATADA e previamente validada pela fiscalização da CONTRATANTE. Em nenhuma hipótese a utilização do regime sob demanda poderá configurar substituição sistemática das atribuições ordinárias da equipe permanente.

Para fins deste contrato, considera-se manutenção de baixa complexidade aquela que envolve intervenções rotineiras, padronizadas e de reduzido impacto técnico, executáveis com ferramentas convencionais e pela equipe permanente disponível, tais como substituição de componentes simples, ajustes operacionais, reapertos, recomposição de pequenas partes, limpeza técnica, regulagens e reparos pontuais sem necessidade de projetos específicos ou laudos especializados.

Entende-se como manutenção de média complexidade aquela que, embora exija

diagnóstico técnico mais aprofundado, testes operacionais, desmontagem parcial de equipamentos ou substituição de conjuntos funcionais, permanece dentro das competências técnicas da equipe permanente e não demanda certificação legal específica, equipamentos especiais de grande porte ou mobilização extraordinária de recursos externos.

Classifica-se como manutenção de alta complexidade a intervenção que envolva risco relevante à segurança estrutural ou operacional da edificação, necessidade de emissão de laudos técnicos específicos, certificações obrigatórias, atuação de profissionais com habilitação legal especializada não contemplada na equipe permanente, utilização de equipamentos ou maquinário pesado, paralisação significativa de sistemas críticos ou execução de serviços estruturais de maior vulto, sendo tais hipóteses tratadas como serviços especializados sob demanda.

Os profissionais destacados para a execução dos trabalhos deverão ser especializados nas tarefas a eles destinadas e com experiência comprovada. Assim, serviços de manutenção em eletricidade deverão ser executados por eletricitas, serviços hidrossanitários, por oficiais de manutenção, e assim sucessivamente. Não serão admitidos profissionais sem a qualificação exigida.

Evidências de baixa produtividade, qualificação técnica em desacordo com o aqui estabelecido, comportamento inadequado de funcionários, dentre outros motivos semelhantes, permitem a solicitação, pela FISCALIZAÇÃO, de substituição do funcionário.

Para cumprir o objeto deste contrato, serão necessários 12 profissionais para compor a equipe permanente de mão de obra em Brasília-DF – Sede 3, distribuídos da seguinte maneira:

ITEM	CATEGORIA	QUANTIDADE DE POSTOS	QUANTIDADE DE PROFISSIONAIS
1.1	Encarregado Geral	1	1
1.2	Assistente Administrativo	1	1
1.3	Oficial de Manutenção	2	2
1.4	Auxiliar em Manutenção	2	2
1.5	Técnico Eletricista - Plantão Diurno	1	2
1.6	Técnico Eletricista - Plantão Noturno	1	2
1.7	Técnico Mecânico	2	2
TOTAL DE MÃO DE OBRA PERMANENTE		10	12

A critério da CONTRATANTE, 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.

No prazo definido no Termo de Referência, a CONTRATADA deverá enviar para a aprovação da FISCALIZAÇÃO uma lista com todos os profissionais que irão prestar os serviços, acompanhada dos currículos e demais documentos que permitam avaliar a qualificação de cada profissional, conforme exigências abaixo.

Os itens abaixo descrevem quais profissionais estão incluídos em cada uma das categorias listadas na tabela acima, as qualificações mínimas exigidas e as atribuições (não exaustivas) que cada um terá no contrato.

A. 1.1 ENCARGADO GERAL:

- Encarregado Geral com as seguintes qualificações profissionais mínimas:
 - Escolaridade: 2º grau completo;
 - Experiência profissional mínima de 3 anos na sua área de especialidade comprovada por meio de carteira de trabalho ou outros documentos idôneos;
 - Experiência na supervisão, fiscalização e execução de obras, serviços de engenharia ou reformas;
 - Experiência em levantamento básico de quantitativos e cotação de preços para orçamentos;
 - Conhecimento de softwares MS Word e MS Excel, entre outros;
 - Conhecimento para ler plantas técnicas de obras;
- Atribuições (não exaustivas) dessa categoria de profissionais no âmbito deste contrato:
 - Liderança e Operação: Coordenar a equipe sob responsabilidade da CONTRATADA e, sempre que necessário ou solicitado pela complexidade do serviço, atuar operacionalmente em conjunto com os oficiais e auxiliares na execução direta das tarefas de manutenção.
 - Supervisão Técnica: Orientar, comandar e fiscalizar rigorosamente os serviços nos ativos da edificação.
 - Gestão de Pessoal: Zelar pela disciplina da equipe, controlando a frequência, a pontualidade e a apresentação pessoal dos empregados.
 - Segurança e Recursos: Orientar e fiscalizar o uso correto de ferramentas, materiais e Equipamentos de Proteção (EPIs e EPCs).
 - Logística de Materiais: Controlar os estoques de materiais e peças de reposição, garantindo a manutenção do estoque mínimo programado para evitar interrupções nos serviços.
 - Interface Administrativa: Estar em contato permanente com a equipe de

FISCALIZAÇÃO;

- Receber, analisar e repassar à equipe documentos e instruções técnicas recebidas;
 - Gerenciar todos os procedimentos e rotinas com foco na qualidade e no cumprimento dos prazos estabelecidos no objeto contratual.
-

B. 1.2 ASSISTENTE ADMINISTRATIVO:

- Assistente administrativo com as seguintes qualificações mínimas:
 - 2º grau completo;
 - Experiência profissional mínima de 1 ano na sua área de especialidade comprovada por meio de carteira de trabalho ou outros documentos idôneos;
 - Conhecimento de softwares MS Word e MS Excel, entre outros;
 - Experiência com distribuição de ordens de serviço, controle de prazos etc.
 - Conhecimento de composições de custo.
 - Atribuições (não exaustivas) dessa categoria de profissionais no âmbito deste contrato:
 - Distribuir ordens de serviço entre os profissionais da CONTRATADA;
 - Orientar e fiscalizar sobre o correto preenchimento das manutenções no SISPROD;
 - Controlar o prazo de execução das manutenções;
 - Gerar relatórios estatísticos sobre as manutenções de responsabilidade da CONTRATADA;
 - Enviar toda documentação solicitada pela CONTRATANTE.
 - Elaboração de orçamentos para composição de itens novos – sob demanda;
 - Elaboração de pesquisas de mercado com fornecedores, fabricantes e distribuidores;
 - Elaboração de planilhas de orçamento baseadas no SINAPI;
 - Análise de orçamentos elaborados pela CONTRATANTE e submetidos à CONTRATADA para avaliação.
-

C. 1.3 OFICIAL DE MANUTENÇÃO

- Oficial de Manutenção com as seguintes qualificações mínimas:
 - 2º grau completo;
 - Experiência profissional mínima de 2 anos na sua área de especialidade, comprovada por meio de carteira de trabalho ou outros documentos idôneos.

- Experiência na execução de obras, serviços de engenharia ou reformas;
 - Atribuições (não exaustivas) dessa categoria de profissionais no âmbito deste contrato:
 - Manutenção Civil e Acabamentos: Executar reparos em alvenaria, gesso (Drywall), pintura, pequenos reparos em pisos e revestimentos, além de montagem/desmontagem de portas, janelas, divisórias, estações de trabalho e acessórios.
 - Hidrossanitária: Realizar manutenção em redes de água fria, pluvial e esgoto, limpeza de caixas d'água, ralos externos e internos, calhas de estacionamentos, calçamentos e calhas de telhados , substituição de reparos em bacias sanitárias, pias e bancadas de banheiros e copas, torneiras, válvulas de descarga e sifões.
 - Serralheria: Regulagem/substituição de molas hidráulicas de piso ou aéreas.
 - Segurança e Acessos: Instalação, remoção e conserto de fechaduras (comuns e eletromagnéticas), confecção de chaves e auxílio na manutenção de dispositivos de controle de acesso.
 - Zelo pelos Ativos Técnicos:
 - Proteção: Inspeção visual e reposição de extintores, mangueiras, piso tátil e sinalização de emergência
 - Acessibilidade: Garantir a integridade de pisos táteis, corrimãos e sinalizações conforme a NBR 9050.
 - Elementos Arquitetônicos: Manutenção completa de persianas e cortinas (retirada, conserto, limpeza e fixação), além de cuidados com vedações, calhas e rufos para garantir a estanqueidade da edificação.
 - Operação de Ferramental: Utilizar com perícia ferramentas manuais, elétricas (furadeiras, makitas, serra circular, lixadeiras, parafusadeiras, etc.) e mecânicas, respeitando rigorosamente as normas de segurança e o uso de EPIs.
 - Apoio Geral: Executar serviços de corte, perfuração, colagem, lubrificação de peças e outras atividades de natureza semelhante conforme demanda da supervisão.
-

D. 1.4 AUXILIAR EM MANUTENÇÃO

- Auxiliar em Manutenção com as seguintes qualificações mínimas:
 - Escolaridade e Formação: Ensino Fundamental (primeiro grau) completo.

- Experiência profissional mínima de seis meses na sua área de especialidade, comprovada por meio de carteira de trabalho ou outros documentos idôneos.
 - Experiência na execução de obras, serviços de engenharia ou reformas;
 - Atribuições (não exaustivas) dessa categoria de profissionais no âmbito deste contrato. Os Auxiliares em Manutenção deverão prestar suporte aos Oficiais e Técnicos em todas as suas atividades, executando tarefas como:
 - Limpeza dos locais de execução de serviços e organização do ambiente de trabalho;
 - Demolições de alvenarias, lajes, divisórias, caixas de passagens e pisos.
 - Remoção de entulhos e transporte de resíduos para o local adequado;
 - Execução de tarefas manuais simples que exijam esforço físico;
 - Carga, descarga e transporte de móveis, equipamentos, materiais e ferramentas;
 - Execução de tarefas de baixa complexidade técnica em suas áreas de atuação, sempre sob supervisão;
 - Auxílio direto na manutenção de sistemas de climatização, redes elétricas e hidráulicas conforme a necessidade da equipe.
-

E. 1.5 E 1.6 TÉCNICO ELETRICISTA DIURNO E NOTURNO:

- Técnico Eletricista Diurno e Noturno com as seguintes qualificações mínimas:
 - 2º grau completo;
 - Experiência profissional mínima de 2 anos na sua área de especialidade, comprovada por meio de carteira de trabalho ou outros documentos idôneos;
 - Experiência comprovada na execução, rotina e acompanhamento de serviços de manutenção elétrica e obras afins;
 - Domínio, habilitação e certificação válida da norma NR 10 (Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade);
- Atribuições (não exaustivas) dessa categoria de profissionais no âmbito deste contrato:
 - Efetuar a manutenção preventiva e corretiva de instalações elétricas prediais, abrangendo quadros de distribuição, painéis gerais de alta e baixa tensão,

barramentos, disjuntores, protetores DPS e DDR, relés, contadoras, tomadas, iluminação interna e externa e cabeamento estruturado de energia;

- Executar medições e testes de grandezas elétricas (tensão, balanceamento de carga de fases, corrente, resistência, continuidade e isolamento) utilizando instrumentos técnicos adequados (multímetros, alicates amperímetros, megômetros, terrômetros, etc.);
- Interpretar e analisar desenhos técnicos, projetos, croquis e diagramas elétricos (unifilares e multifilares) para a correta execução dos serviços;
- Executar alterações, remanejamentos ou ampliações nos sistemas elétricos, em estrita observância à norma ABNT NBR 5410, e conforme projetos ou especificações autorizadas pela fiscalização;
- Diagnosticar e solucionar anomalias em equipamentos elétricos, comandos e controles eletroeletrônicos, restabelecendo o funcionamento seguro dos sistemas prediais.
- Operar, inspecionar e realizar manutenções preventivas na Subestação, atuando em transformadores, chaves seccionadoras e equipamentos de média e alta tensão, observando rigorosamente as normas de segurança;
- Realizar a manutenção preventiva e corretiva do Sistema de Energia Solar Fotovoltaica, inspecionando módulos (painéis) solares, inversores, estruturas de suporte, cabeamento CC/CA, quadros elétricos isolados e medidores bidirecionais;
- Realizar inspeções de rotina, testes de carga e manobras em Grupos Motogeradores, , ensaio com carga real e sem carga no tempo mínimo de 30 minutos ,verificando quadros de transferência automática (QTA/QTM), sistemas de partida e bancos de baterias;
- Efetuar rotinas de teste e manutenção em Sistemas de Nobreak (UPS), monitorando o estado dos inversores, vida útil dos bancos de baterias e painéis associados, garantindo a energia ininterrupta para áreas críticas (como o CPD).
- Efetuar a manutenção preventiva e corretiva elétrica e eletrônica do Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio (SDAI), assegurando o pleno funcionamento da central microprocessada, fontes auxiliares, módulos de controle e isoladores de falha;
- Inspeccionar, testar e substituir componentes do sistema de alarme, incluindo detectores (ópticos de fumo, multissensores e termovelocimétricos) e acionadores manuais endereçáveis, garantindo a comunicação contínua com a central;
- Assegurar a alimentação elétrica estabilizada e o correto funcionamento dos painéis de comando e quadros elétricos das bombas de combate a incêndio

- (bombas principais e bomba *jockey*);
- Prestar suporte elétrico e eletrônico na manutenção do sistema fixo de supressão por gás inerte (NOVEC) do Centro de Processamento de Dados (CPD), atuando nos dispositivos de sinalização e acionamento elétrico;
 - Inspecionar, realizar medições de resistência ôhmica e auxiliar na manutenção do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) e nas malhas de aterramento da edificação (conforme NBR 5419);
 - Executar a manutenção de todo o sistema de iluminação convencional e de emergência, incluindo luminárias autônomas de LED, sinalização de rotas de fuga e projetores de alto rendimento;
 - Prestar suporte elétrico aos sistemas de segurança e controle de acesso, assegurando a alimentação estabilizada para fechaduras eletromagnéticas, cancelas, motores de portões, câmaras de segurança interna e externa existentes e instalações futuras com estudo de dimensionamento e posicionamento, CFTV-Circuito Fechado de Televisão e centrais de comando.
-

F. 1.7 TÉCNICO MECÂNICO:

- Técnico Mecânico com as seguintes qualificações mínimas:
 - 2º grau completo;
 - Experiência profissional mínima de 2 anos na sua área de especialidade, comprovada por meio de carteira de trabalho ou outros documentos idôneos;
 - Experiência comprovada na execução, rotina e acompanhamento de serviços de manutenção elétrica e obras afins;
- Atribuições (não exaustivas) dessa categoria de profissionais no âmbito deste contrato:
 - Executar manutenção preventiva e corretiva especializada em todo o parque de climatização, abrangendo sistemas VRF (condensadoras e evaporadoras), unidades Split, Self-contained (Splitão);
 - Executar o Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), garantindo a qualidade do ar interior e o cumprimento das normativas vigentes;
 - Realizar a manutenção mecânica, alinhamento, lubrificação e troca de selos/rolamentos das bombas centrífugas do sistema de climatização (ex: bombas de água gelada/condensação);
 - Inspecionar, desobstruir e higienizar redes, dutos, sistemas de drenagem e

- realizar a substituição periódica de filtros de ar;
- Diagnosticar vazamentos, realizar testes de estanqueidade, recolhimento, vácuo e carga de fluidos refrigerantes nos equipamentos de ar-condicionado;
 - Executar reparos mecânicos e manutenção em equipamentos menores de refrigeração, como bebedouros, filtros de parede, geladeiras, frigobares e máquinas de gelo.
 - Sistemas Motrizes e Geradores:
 - Realizar a inspeção e manutenção mecânica preventiva dos Grupos Motogeradores (abastecimento e manter ao nível o combustível diesel, verificação e troca de óleo lubrificante, líquido de arrefecimento, substituição de filtros, correias, retentores, tensores e qualquer outra peça relacionada ao motor, inspeção de ruídos e vibrações anormais, ensaio com carga real e sem carga por no mínimo 30 minutos);
 - Efetuar a manutenção mecânica (lubrificação, ajuste, troca de engrenagens e rolamentos) dos motores e cremalheiras de portões de acesso;
 - Realizar manutenções preventivas e corretivas nos mecanismos articulados e eixos das cancelas de estacionamento.
 - Sistemas Hidráulicos e de Combate a Incêndio (Interface Mecânica):
 - Executar a manutenção mecânica das bombas principais e da bomba jockey do sistema de hidrantes, garantindo seu pleno funcionamento em caso de emergência;
 - Inspecionar o estado físico e mecânico de válvulas (como válvulas globo angulares dos hidrantes), tubulações em aço carbono e conexões, garantindo a integridade mecânica sob pressão;
 - Auxiliar na inspeção mecânica das redes de tubulação e na fixação dos cilindros de gás inerte (NOVEC) do sistema de supressão do CPD;
 - Realizar manutenções em componentes mecânicos das redes de água fria e esgoto (bombas de recalque, válvulas redutoras de pressão, registros gerais).

7.1.1 UNIFORMES

A CONTRATADA deverá providenciar para que os seus empregados se apresentem trajando uniformes fornecidos pela CONTRATADA dentro das características listadas na planilha de serviços e quantidades – aba uniformes.

O uniforme deverá ser aprovado previamente pela FISCALIZAÇÃO.

Qualquer alteração no modelo dos uniformes (cor, tecido etc.) deverá ser precedida de

autorização da FISCALIZAÇÃO.

A CONTRATADA não poderá exigir do funcionário o uniforme usado, quando da entrega dos novos.

7.1.2 EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO INDIVIDUAL

A CONTRATADA deverá fornecer todos os EPIs comuns necessários à realização das atividades dos seus empregados, como os listados na tabela planilha de serviços e quantidades – aba EPI's. A lista não é exaustiva. A CONTRATADA deverá providenciar todo e qualquer outro EPI necessário para atender às normas de segurança do trabalho.

Os custos com EPIs relativos aos profissionais da equipe permanente deverão ser incluídos como insumos na planilha de composição de custos de cada categoria profissional da equipe permanente.

Os EPIs necessários para as diferentes especialidades de uma mesma categoria profissional podem variar de uma para outra. Para fins de orçamentação, a CONTRATADA deverá usar um valor médio que atenda a toda categoria.

O custo com EPIs relativos aos serviços por demanda, que, via de regra, devem ser executados com mão de obra externa à equipe permanente, deverão ser incluídos na composição de custo dos serviços.

A CONTRATADA deverá, ainda, fornecer os EPIs especiais necessários à realização de atividades específicas que exijam outros EPIs. A CONTRATADA deverá providenciar todo e qualquer outro EPI extra necessário para a segurança de seus empregados.

7.2 SERVIÇOS CORRETIVOS DE ALTA COMPLEXIDADE, ELETIVOS E SOB DEMANDA;

O grupo denominado Serviços corretivos de alta complexidade, eletivos e sob demanda abrange intervenções que, pela sua natureza técnica, risco operacional, porte ou exigência normativa, não são executadas rotineiramente pela equipe permanente do contrato.

Integram-se a esse grupo tanto os serviços corretivos que impliquem risco relevante à segurança estrutural ou funcional da edificação quanto as intervenções eletivas de maior vulto e as demandas extraordinárias que demandem mobilização especializada.

O regime operacional da CONTRATANTE (modelo híbrido — equipe permanente residente e serviços acionados sob demanda) permanece aplicável: compete à equipe permanente a execução prioritária das atividades rotineiras de manutenção preventiva, preditiva e corretiva de baixa e média complexidade, sendo os serviços deste item acionados apenas quando comprovada a sua excepcionalidade técnica ou operacional.

Serão enquadradas como demandas extraordinárias — e, portanto, tratadas segundo as regras deste grupo — as intervenções que exijam elevada especialização técnica, certificações legais específicas, emissão de laudos ou pareceres técnicos, uso de equipamentos ou maquinário de grande porte, mobilização extraordinária de recursos humanos ou materiais, paralisação de sistemas críticos, ou que impliquem risco relevante à segurança, saúde ou integridade patrimonial.

Também poderão ser consideradas extraordinárias intervenções classificáveis como de baixa ou média complexidade quando, por comprovada sobrecarga operacional da equipe permanente em razão de rotinas previstas, for inviável a absorção tempestiva da demanda. Em qualquer hipótese, a caracterização da demanda extraordinária deverá ser devidamente justificada pela CONTRATADA e sujeita à prévia validação da FISCALIZAÇÃO.

Em nenhuma circunstância o regime sob demanda poderá servir como mecanismo habitual de substituição das atribuições ordinárias da equipe permanente. A utilização dos serviços especializados sob demanda deverá ser motivada por relatório técnico, orçamento e/ou projeto que demonstrem a necessidade específica da intervenção, assim como a estimativa de recursos e cronograma.

A CONTRATADA deverá apresentar, sempre que exigido pela FISCALIZAÇÃO, memoriais descritivos, especificações, ART/Anotação de Responsabilidade Técnica e demais documentos técnicos necessários à avaliação e autorização da execução.

Para fins de orientação contratual, adotam-se as seguintes delimitações sucintas de complexidade: manutenção de baixa complexidade — intervenções rotineiras, padronizadas e de reduzido impacto técnico, executáveis com ferramentas convencionais pela equipe permanente; manutenção de média complexidade — ações que demandem diagnóstico técnico mais aprofundado, testes operacionais, desmontagens parciais ou substituição de conjuntos funcionais, porém dentro das competências da equipe permanente; manutenção de alta complexidade — intervenções que envolvam riscos relevantes, necessidade de laudos ou certificações obrigatórias, habilitação técnica especializada não disponível na equipe permanente, uso de maquinário pesado ou obras estruturais de maior vulto, as quais serão tratadas como serviços especializados sob demanda conforme previsto neste item.

Todas as execuções previstas neste capítulo deverão observar as normas técnicas aplicáveis, requisitos de segurança, diretrizes da FISCALIZAÇÃO e as disposições contratuais relativas a registro, medição e comprovação técnica.

Os Serviços corretivos de alta complexidade, eletivos e sob demanda compreendem intervenções acionadas conforme necessidade superveniente da Administração, não integrando rotina ordinária previamente programada.

Após o recebimento provisório, caso sejam identificadas falhas, vícios, imperfeições ou

impropriedades na execução cuja responsabilidade seja atribuível à CONTRATADA, o prazo para o recebimento definitivo ficará automaticamente suspenso, reiniciando-se sua contagem somente após o saneamento integral das ocorrências apontadas pela FISCALIZAÇÃO, sem prejuízo das sanções contratuais cabíveis.

Independentemente da vigência contratual, os Serviços corretivos de alta complexidade, eletivos e sob demanda executados estarão sujeitos à garantia técnica, contada a partir do recebimento definitivo, conforme disposições contratuais específicas e normas aplicáveis. Todos os materiais empregados e serviços executados deverão observar integralmente as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as normas regulamentadoras pertinentes, legislações correlatas e, subsidiariamente, normas técnicas internacionais consagradas, quando inexistente norma nacional específica ou quando estas complementarem padrões técnicos exigíveis.

A medição e o pagamento ocorrerão mensalmente, mediante Relatório de Execução de Serviços aprovado pela FISCALIZAÇÃO, considerando exclusivamente os quantitativos efetivamente executados e atestados no período.

Aplicar-se-á, sobre os preços referenciais adotados, o percentual de desconto ofertado pela CONTRATADA em sua proposta. O pagamento será devido apenas pelos serviços efetivamente demandados, executados e atestados.

A planilha estimativa constante do processo licitatório possui caráter exclusivamente referencial, destinando-se à formação de preços e à estimativa orçamentária, não gerando obrigação para a CONTRATANTE quanto à execução mínima ou integral dos quantitativos nela previstos.

A CONTRATANTE não se obriga a utilizar a totalidade dos valores ou quantitativos estimados para este item, podendo acionar os Serviços corretivos de alta complexidade, eletivos e sob demanda estritamente conforme a necessidade real da Administração, de acordo com critérios de conveniência e oportunidade, disponibilidade orçamentária e interesse público devidamente motivado.

Para fins de composição da lista de serviços, de custos, medição e pagamento, passa a integrar o presente contrato, como referência oficial de preços, o Relatório de Composições de Serviços e Insumos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, Distrito Federal, data base janeiro de 2026 - Onerados.

A utilização da tabela SINAPI como referência não impede que a FISCALIZAÇÃO realize análise crítica de composições, coeficientes e insumos, podendo exigir justificativas técnicas quando identificada discrepância relevante em relação às condições reais de mercado ou às especificidades da edificação.

Os Serviços corretivos de alta complexidade, eletivos e sob demanda e os respectivos

insumos de consumo serão executados sob regime de empreitada por preço unitário, sendo faturados mediante medição mensal, formalizada por Relatório de Execução de Serviços aprovado pela FISCALIZAÇÃO. O pagamento será efetuado com base exclusivamente nos quantitativos efetivamente executados e aferidos no período, aplicando-se o percentual de desconto ofertado pela CONTRATADA em sua proposta comercial.

7.2.1 NOVAS COMPOSIÇÕES

Quando for identificada necessidade de inclusão de serviço que não conste do Relatório de Composições de Serviços do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, Distrito Federal, data base janeiro de 2026 - onerado, proceder-se-á à sua incorporação observando o rito previsto no Acórdão-TCU nº 1.238/2016 – Plenário e, subsidiariamente, as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis

Caso o item não figure na Tabela SINAPI, poderão ser utilizadas na data base supracitada, conforme a natureza do serviço e a disponibilidade técnica, outras tabelas e referências oficiais de preços ou composições públicas reconhecidas (tais como ORSE, SICRO, CUB, CDHU, ou tabelas setoriais/regionais oficiais), observando-se, em todos os casos, os procedimentos de pesquisa, justificação e formalização previstos na Lei nº 14.133/2021.

Conforme art. 14 do Decreto nº 7.893/2013, a diferença percentual entre o valor global do contrato e o preço global de referência não poderá ser reduzida em favor da CONTRATADA por ocasião do acréscimo de itens com a metodologia descrita acima.

Adicionalmente, admite-se a utilização de tabelas oficiais de referência com as devidas adequações técnicas, quando necessário para refletir de forma mais fidedigna as condições específicas de mercado, as particularidades regionais, as características do objeto contratual ou as exigências técnicas da solução adotada. Tais adequações deverão ser devidamente justificadas por meio de memória de cálculo, composição analítica e pesquisa de preços, assegurando-se a compatibilidade com os valores praticados no mercado e a plena aderência ao objeto contratado, observados, em todos os casos, os princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade, bem como as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

Nos casos em que se fizer necessária a incorporação de serviços decorrentes de novas composições de custos que não encontrem correspondência nas tabelas oficiais referidas, sua inclusão no escopo contratual ficará condicionada à prévia formalização por meio de termo aditivo contratual ou instrumento jurídico equivalente, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Caso o acréscimo de itens com os custos obtidos seguindo a metodologia acima ocasione redução do desconto global da proposta, o custo dos itens a serem acrescentados serão corrigidos para que não haja redução do desconto global.

7.2.2 SERVIÇOS ESPECIALIZADOS;

Ficam desde já identificados como serviços que exigem mão de obra especializada — e que, por sua natureza técnica, ficam elegíveis para subcontratação pré-autorizada pela CONTRATANTE — os seguintes serviços, sem prejuízo de outros que venham a ser reconhecidos tecnicamente pela FISCALIZAÇÃO:

- Manutenção preventiva e corretiva do sistema de supressão por gás inerte NOVEC (FK-5-1-12) instalado no Centro de Processamento de Dados (CPD), inclusive ensaios, verificações, recarga e intervenções que demandem pessoal certificado pelo fabricante ou por organismo acreditado;
- Serviços de análise físico-química de água (potabilidade, parâmetros bacteriológicos e físico-químicos) com emissão de laudo técnico, conforme legislação aplicável (ex.: RDC Anvisa 717/2022, Portaria GM/MS nº 888/2021) e acreditação técnica;
- Serviços de análise e emissão de laudo de Qualidade do Ar Interno (QAI) e monitoramento de emissões atmosféricas, abrangendo análise de material particulado, CO₂, VOCs, fungos, bactérias e demais agentes biológicos e químicos, em conformidade com normas ANVISA, NBR 17037, PMOC e requisitos de acreditação laboratorial (ISO/IEC 17025);
- Serviços especializados relativos a componentes e manutenção de sistemas VRF (incluindo unidades condensadoras e evaporadoras), bem como demais equipamentos de climatização de tecnologia proprietária que exijam técnicos certificados ou treinamento de fabricante;
- Manutenção preventiva e corretiva de centrais e sistemas de detecção e alarme de incêndio (inclusive central Notifier ou equivalente), quando a atividade exigir certificação técnica específica, interface com sistemas de supressão (NOVEC) ou ação sobre sistemas críticos;

- **Requisitos para subcontratação e qualificação técnica:**

A CONTRATADA poderá subcontratar os serviços acima identificados, desde que:

- presente à FISCALIZAÇÃO, com a devida antecedência estabelecida no Termo de Referência à data revista para início da atividade, a relação completa dos subcontratados propostos, contendo documentação comprobatória das

qualificações técnicas, certificações, creditações (p.ex. ISO/IEC 17025 para ensaios laboratoriais), registro profissional, ART/RTC ou documento equivalente, seguro de responsabilidade civil profissional e evidência de experiência comprovada em serviços equivalentes;

- submeta, quando aplicável, comprovação de autorização, chancela ou treinamento pelo fabricante do equipamento (p.ex. fabricante NOVEC, HITACHI VRF, fabricantes de centrais de alarme), bem como procedimentos e manuais de manutenção homologados;
- comprove que o subcontratado atende às normas técnicas aplicáveis (ABNT, ANVISA, CONAMA, NR aplicáveis, NBRs específicas, PMOC, etc.) e legislações setoriais pertinentes.

A aprovação do subcontratado não exonera a CONTRATADA de sua responsabilidade principal e solidária perante a CONTRATANTE, observando-se que a CONTRATADA permanece a única responsável pelos atos, omissões, segurança, qualidade dos serviços, cumprimento de prazos e obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais relativas às atividades subcontratadas.

Todos os serviços subcontratados deverão ser executados segundo o mesmo regime de fiscalização, registro, medição e garantia aplicáveis à CONTRATADA, incluindo preenchimento integral dos campos do sistema de gestão adotado pela CONTRATANTE, registros fotográficos, relatórios técnicos e emissão de laudos assinados por responsável técnico habilitado.

○ **Requisitos técnicos e de conformidade específicos:**

- Para análises de água e ar: os laboratórios subcontratados deverão ser acreditados por organismo reconhecido (ISO/IEC 17025) quando aplicável, apresentar metodologia analítica, limites de detecção, incerteza de medida, cadeia de custódia de amostras e emitir laudo técnico com RT habilitado e responsável pela interpretação.
- Para o sistema NOVEC: a manutenção corretiva e preventiva deverá observar o manual do fabricante, normas aplicáveis de segurança para sistemas gasosos e incêndio, e exigir equipe com certificação específica para manuseio e recarga do agente; trabalhos em CPD deverão cumprir protocolos de acesso restrito, controle de energia e de paradas programadas para preservar integridade de ativos críticos
- Para VRF e demais sistemas proprietários: exigirá certificação de fabricante ou comprovação de capacitação técnica equivalente, inclusive para intervenções que

envolvam garantias de equipamento.

- Para centrais de alarme e detecção: subcontratados deverão comprovar capacidade técnica para verificação de endereçamento, programação de módulos, testes de malha e integração com sistemas de supressão, além de apresentação de relatórios de ensaio e ART.

A subcontratação não poderá implicar aumento de preços além dos pactuados, nem alterar as condições de desconto ofertadas na proposta inicial, salvo mediante aditamento formal.

A CONTRATANTE reserva-se o direito de solicitar a substituição de qualquer subcontratado que não comprova, durante a execução, atendimento aos requisitos técnicos, de segurança ou legais, sem prejuízo da aplicação das sanções contratuais cabíveis.

7.3 MATERIAIS:

A CONTRATADA deverá estar apta a fornecer, no Distrito Federal, todos os materiais, peças, componentes e equipamentos constantes da planilha orçamentária estimativa do contrato, em estrita observância às demandas efetivas da CONTRATANTE e às especificações técnicas constantes neste Termo de Referência.

Todos os materiais fornecidos deverão ser novos, sem uso anterior, em perfeitas condições de funcionamento e acompanhar a garantia estabelecida pelo fabricante, sem prejuízo da responsabilidade contratual pelos serviços prestados. Não se admitirá utilização de materiais recondicionados, reaproveitados ou fora de linha, salvo mediante autorização expressa e prévia da FISCALIZAÇÃO.

Os materiais fornecidos deverão atender aos modelos, marcas e especificações de referência indicados na planilha ou, na ausência desta indicação, aos padrões técnicos e estéticos já adotados nas instalações da CONTRATANTE, de modo a garantir compatibilidade, intercambiabilidade e uniformidade de funcionamento.

A substituição por equivalente técnico somente será admitida mediante solicitação prévia pela CONTRATADA e aprovação formal da FISCALIZAÇÃO, devendo o material substituto comprovar equivalência ou superioridade nos aspectos de qualidade, resistência, desempenho, funcionalidade, ergonomia e acabamento.

A comprovação de equivalência técnica poderá exigir, a critério da FISCALIZAÇÃO, a apresentação de catálogos, fichas técnicas, amostras físicas e laudos emitidos por laboratórios acreditados pelo INMETRO ou por organismo de acreditação reconhecido, sendo os ônus decorrentes dessa comprovação de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA. Na hipótese de indisponibilidade comprovada do produto originalmente especificado em razão de

descontinuidade de fabricação ou outro motivo justificado, será admitida substituição por item similar ou superior, mediante aprovação da FISCALIZAÇÃO.

A utilização de materiais divergentes das especificações contratuais, sem autorização escrita da FISCALIZAÇÃO, sujeitará a CONTRATADA às sanções previstas no instrumento contratual, incluindo glosa, devolução, substituição às expensas da CONTRATADA e demais penalidades cabíveis.

Os materiais de consumo de uso rotineiro nas atividades de manutenção predial deverão ser mantidos em estoque mínimo pela CONTRATADA, em local disponibilizado pela CONTRATANTE ou em área própria, de forma a não comprometer os prazos de atendimento. A gestão, controle e integridade do estoque são de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA. Não haverá pagamento por materiais mantidos em estoque; o pagamento ocorrerá apenas após a efetiva aplicação do material no serviço executado, mediante registro, medição e atesto pela FISCALIZAÇÃO.

A CONTRATADA deverá programar e adquirir os materiais necessários em tempo hábil para cumprimento dos prazos contratuais; alegações de atraso por falha de fornecimento por terceiros, planejamento deficiente ou indisponibilidade comercial previsível serão consideradas inadmissíveis e não eximirão a CONTRATADA das responsabilidades contratuais.

Os insumos e materiais de consumo de baixa relevância econômica, porém necessários à execução, como álcool, água destilada, óleos lubrificantes, detergentes, sabões, estopas, panos, bombril, utensílios e produtos de limpeza, produtos anti-ferrugem, WD 40, solventes, materiais de escritório, equipamentos de informática como computadores e impressora, fitas isolantes, lixas, , veda-rosca, Super Bonder, Durepoxi, arruelas, buchas de nylon e similares, não serão objeto de medição individualizada nem de pagamento separado, devendo seus custos estar incorporados ao BDI da CONTRATADA.

Os quantitativos constantes da planilha orçamentária possuem caráter meramente estimativo, destinados à formação de preços e ao planejamento orçamentário, não impondo à CONTRATANTE obrigação de aquisição ou pagamento pela totalidade estimada. Serão medidos e pagos somente os quantitativos efetivamente aplicados e atestados pela FISCALIZAÇÃO, observando-se o regime de empreitada por preço unitário e os princípios da vantajosidade e economicidade pública.

A utilização da tabela SINAPI como referência não impede que a FISCALIZAÇÃO realize análise crítica de composições, coeficientes e insumos, podendo exigir justificativas técnicas quando identificada discrepância relevante em relação às condições reais de mercado ou às especificidades da edificação.

A adoção da Tabela SINAPI como referência não obsta a atuação fiscalizadora da Administração; a FISCALIZAÇÃO poderá exigir justificativas técnicas, composições unitárias

detalhadas e eventual auditoria técnica das composições apresentadas, podendo proceder à glosa parcial ou integral de itens cuja composição ou preço demonstrar evidente desconformidade com as condições reais de mercado ou as especificidades técnicas do objeto contratado.

A utilização da tabela SINAPI/DF como referência não gera, por si só, obrigação de fornecimento de volumes estimados; a CONTRATANTE reserva-se o direito de acionar os materiais conforme a necessidade real da Administração, disponibilidade orçamentária e conveniência administrativa, não cabendo à CONTRATANTE obrigação de utilização total dos quantitativos estimados na planilha.

7.3.1 NOVAS COMPOSIÇÕES

Quando for identificada necessidade de inclusão de materiais que não conste do Relatório de Materiais do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, Distrito Federal, data base janeiro de 2026 - onerados, proceder-se-á à sua incorporação observando o rito previsto no Acórdão-TCU nº 1.238/2016 – Plenário e, subsidiariamente, as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis

Caso o item não figure na Tabela SINAPI, poderão ser utilizadas na data base supracitada, conforme a natureza do material e a disponibilidade técnica, outras tabelas e referências oficiais de preços ou composições públicas reconhecidas (tais como ORSE, SICRO, CUB, CDHU, ou tabelas setoriais/regionais oficiais), observando-se, em todos os casos, os procedimentos de pesquisa, justificação e formalização previstos na Lei nº 14.133/2021.

Adicionalmente, admite-se a utilização de tabelas oficiais de referência com as devidas adequações técnicas, quando necessário para refletir de forma mais fidedigna as condições específicas de mercado, as particularidades regionais, as características do objeto contratual ou as exigências técnicas da solução adotada. Tais adequações deverão ser devidamente justificadas por meio de memória de cálculo, composição analítica e pesquisa de preços, assegurando-se a compatibilidade com os valores praticados no mercado e a plena aderência ao objeto contratado, observados, em todos os casos, os princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade, bem como as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

Conforme art. 14 do Decreto nº 7.893/2013, a diferença percentual entre o valor global do contrato e o preço global de referência não poderá ser reduzida em favor da CONTRATADA por ocasião do acréscimo de itens com a metodologia descrita acima.

Nos casos em que se fizer necessária a incorporação de materiais decorrentes de novas composições de custos que não encontrem correspondência nas tabelas oficiais referidas, sua inclusão no escopo contratual ficará condicionada à prévia formalização por meio de termo aditivo contratual ou instrumento jurídico equivalente, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Caso o acréscimo de itens com os custos obtidos seguindo a metodologia acima ocasione redução do desconto global da proposta, o custo dos itens a serem acrescentados serão corrigidos para que não haja redução do desconto global.

7.4 FERRAMENTAS

A CONTRATADA deverá disponibilizar, para uso exclusivo na execução dos serviços na edificação da CONTRATANTE – AGU Sede III, todas as ferramentas, instrumentos e equipamentos operacionais previstos na planilha orçamentária estimativa do contrato.

As ferramentas e equipamentos disponibilizados deverão estar em perfeitas condições de uso, adequados às normas técnicas e de segurança aplicáveis, devidamente calibrados quando exigido por norma específica e compatíveis com os serviços a serem executados. É vedada a utilização de ferramentas improvisadas, inadequadas, danificadas ou que comprometam a qualidade técnica do serviço, a segurança dos trabalhadores ou a integridade das instalações da CONTRATANTE.

Compete exclusivamente à CONTRATADA a responsabilidade pela aquisição, transporte, guarda, conservação, substituição e manutenção preventiva e corretiva de todas as ferramentas e equipamentos utilizados na execução contratual, não sendo devido qualquer pagamento adicional específico por sua disponibilização.

Sempre que qualquer ferramenta ou equipamento apresentar desgaste, defeito, descalibração ou condição que comprometa sua eficiência, segurança ou conformidade normativa, deverá ser imediatamente substituído ou reparado, sem prejuízo dos prazos contratuais e sem ônus adicional para a CONTRATANTE.

Todas as ferramentas e equipamentos pertencentes à CONTRATADA deverão estar devidamente identificados com etiqueta, marcação permanente ou outro meio inequívoco de identificação da empresa, de forma a permitir controle patrimonial, fiscalização e rastreabilidade durante a execução do contrato.

A indisponibilidade de ferramenta adequada não constituirá justificativa para atraso na execução dos serviços, sendo responsabilidade da CONTRATADA assegurar que sua equipe esteja permanentemente equipada com os meios técnicos necessários ao cumprimento integral das obrigações contratuais.

8. MEDIÇÃO E CRITÉRIO DE PAGAMENTO

A medição e o pagamento dos serviços, materiais e demais itens contratuais observarão rigorosamente o regime de empreitada por preço unitário, considerando exclusivamente os

quantitativos efetivamente executados e mão de obra efetivamente alocada, nos termos do Termo de Referência e seus anexos.

A planilha orçamentária dos itens 2- SERVIÇOS CORRETIVOS, ELETIVOS E SOB DEMANDA e 3. MATERIAIS possui caráter estimativo e referencial, destinando-se à formação de preços e ao planejamento orçamentário, não gerando obrigação de execução ou pagamento pela totalidade dos quantitativos nela previstos. Os quantitativos dos serviços são mera estimativa, sem representar compromisso de real contratação.

O desconto global ofertado pela CONTRATADA em sua proposta comercial constitui elemento essencial da equação econômico-financeira inicial do contrato e deverá ser integralmente mantido durante toda a vigência contratual. Em nenhuma hipótese será admitida redução do percentual de desconto originalmente contratado, sob pena de afronta aos princípios da vinculação ao instrumento convocatório, da isonomia, da vantajosidade e do equilíbrio econômico-financeiro previstos na Lei nº 14.133/2021.

8.1.1 MEDIÇÃO DA EQUIPE PERMANENTE:

Os postos de serviço serão pagos mensalmente de acordo com a mão de obra exigida pela CONTRATANTE e efetivamente disponibilizada pela CONTRATADA.

Não poderá haver variação dos valores pagos aos empregados de mesma categoria, independentemente do momento de contratação e, consequente, do preenchimento do posto de trabalho.

Eventuais faltas sem reposição serão descontadas de forma proporcional.

8.1.2 MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS CORRETIVOS DE ALTA COMPLEXIDADE, ELETIVOS E SOB DEMANDA;

Serão incluídos nas medições apenas os Serviços corretivos de alta complexidade, eletivos e sob demanda que tenham sido concluídos e aprovados pela FISCALIZAÇÃO no respectivo período. Serviços finalizados pela CONTRATADA ao final do mês, sem tempo hábil para análise e aprovação, serão medidos apenas no período subsequente. Para fins de medição, considera-se como referência a data da aprovação formal pela FISCALIZAÇÃO.

É obrigação da CONTRATADA comprovar a execução dos serviços por meio de registros fotográficos ou outro meio de comprovação inequívoco exigido pela FISCALIZAÇÃO. A ausência de comprovação poderá ensejar a recusa do pagamento do serviço até que seja devidamente validado.

A CONTRATADA não poderá invocar, como justificativa para atraso, paralisação ou descumprimento de prazos na execução dos Serviços corretivos de alta complexidade, eletivos

ou sob demanda, o fato de a equipe permanente encontrar-se alocada em outras atividades previstas no contrato. Considerando a natureza excepcional e a dinâmica operacional desses serviços, compete à CONTRATADA promover o adequado planejamento, dimensionamento e mobilização de recursos humanos, técnicos e materiais necessários ao seu tempestivo atendimento.

Para tanto, a CONTRATADA deverá, sempre que necessário, providenciar a contratação ou mobilização de profissionais especializados e/ou empresas externas devidamente qualificadas, observadas as disposições contratuais relativas à subcontratação. A adoção dessa medida não implicará qualquer ônus adicional à CONTRATANTE nem afastará a responsabilidade integral da CONTRATADA pela qualidade técnica, segurança, conformidade normativa, cumprimento de prazos, regularidade trabalhista e fiscal, bem como pelo adequado registro, comprovação e aprovação dos serviços perante a FISCALIZAÇÃO.

Excepcionalmente, havendo disponibilidade da equipe permanente para execução de determinado serviço por demanda, a CONTRATADA poderá utilizá-la, mediante concordância da FISCALIZAÇÃO. Nessa hipótese, não será devida a parcela referente à mão de obra prevista na composição do serviço por demanda, por já estar contemplada na remuneração da equipe permanente.

Cada serviço corretivo de alta complexidade, eletivo e sob demanda possuirá composição de custos própria, discriminando os materiais, insumos, equipamentos, mão de obra e respectivos quantitativos necessários à sua execução.

Para fins de composição da lista de serviços, de custos, medição e pagamento, passa a integrar o presente contrato, como referência oficial de preços, o Relatório de Composições de Serviços e Insumos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, Distrito Federal, data base janeiro de 2026 - onerados. Os serviços sob demanda constantes na Tabela SINAPI – Distrito Federal, serão pagos, aplicando-se o desconto percentual ofertado pela CONTRATADA sobre os valores.

Decorrido o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data-base da proposta, os valores vinculados ao SINAPI/DF, data base janeiro de 2026 - onerados, serão atualizados mediante a aplicação do índice de reajustamento Índice Nacional de Custo de Construção — Disponibilidade Interna (INCC-DI), conforme disposto no Termo de Referência.

8.1.3 MEDIÇÃO DOS MATERIAIS:

Serão incluídas nas medições apenas os materiais efetivamente utilizados nas manutenções realizadas, que deverão ser aprovadas pela FISCALIZAÇÃO. É obrigação da CONTRATADA comprovar a efetiva utilização dos materiais na execução dos serviços por meio

de fotos ou outro tipo de comprovação inequívoco. A falta de comprovação pode ensejar a recusa no pagamento daqueles materiais, caso a utilização desses materiais não seja atestada pela FISCALIZAÇÃO.

Serão incluídos nas medições apenas os materiais que tenham sido efetivamente aplicados e aprovados pela FISCALIZAÇÃO no respectivo período.

Materiais efetivamente aplicados pela CONTRATADA ao final do mês, sem tempo hábil para análise e aprovação, serão medidos apenas no período subsequente. Para fins de medição, considera-se como referência a data da aprovação formal pela FISCALIZAÇÃO.

É obrigação da CONTRATADA comprovar a execução por meio de registros fotográficos ou outro meio de comprovação inequívoco exigido pela FISCALIZAÇÃO. A ausência de comprovação poderá ensejar a recusa do pagamento do serviço até que seja devidamente validado.

Para fins de composição da lista de serviços, de custos, medição e pagamento, passa a integrar o presente contrato, como referência oficial de preços, o Relatório de Composições de Serviços e Insumos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, Distrito Federal, data base janeiro de 2026 - onerados. Os insumos/materiais sob demanda constantes na Tabela SINAPI – Distrito Federal, serão pagos, aplicando-se o desconto percentual ofertado pela CONTRATADA sobre os valores.

Decorrido o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data-base da proposta, os valores vinculados ao SINAPI/DF, data base janeiro de 2026 - Onerados, serão atualizados mediante a aplicação do índice de reajustamento Índice Nacional de Custo de Construção — Disponibilidade Interna (INCC-DI), conforme disposto no Termo de Referência.

A utilização da tabela SINAPI como referência não impede que a FISCALIZAÇÃO realize análise crítica de composições, coeficientes e insumos, podendo exigir justificativas técnicas quando identificada discrepância relevante em relação às condições reais de mercado ou às especificidades da edificação.

Os insumos e materiais de consumo de baixa relevância econômica, porém necessários à execução, como álcool, água destilada, óleos lubrificantes, detergentes, sabões, estopas, panos, bombril, utensílios e produtos de limpeza, graxas e desengraxantes, produtos anti-ferrugem, WD 40, solventes, materiais de escritório, fitas isolantes, lixas, fitas teflon, veda-rosca, colas Araldite e Super Bonder, Durepoxi, não serão objeto de medição individualizada nem de pagamento separado, devendo seus custos estar incorporados ao BDI da CONTRATADA.

8.1.4 MEDIÇÃO DOS NOVAS COMPOSIÇÕES

Para fins de medição e pagamento, quando os serviços executados ou os materiais

fornecidos corresponderem a novas composições de custos oriundas de tabelas oficiais (SINAPI, ORSE, SICRO, CUB, CDHU, e demais equivalentes), deverá ser aplicado, sobre o valor referencial apurado, o mesmo desconto ofertado pela CONTRATADA para o item contratual vinculado à base SINAPI/DF data base janeiro de 2026.

Nos casos em que se fizer necessária a incorporação de materiais ou serviços decorrentes de novas composições que não encontrem correspondência nas tabelas oficiais referidas, sua execução e medição ficarão condicionadas à prévia formalização por meio de termo aditivo contratual ou instrumento jurídico equivalente, nos termos da Lei nº 14.133/2021, acompanhada da devida instrução técnica, memória de cálculo e análise de vantajosidade. Para os itens formalizados por meio de termo aditivo contratual, a medição deverá observar estritamente os valores aprovados no respectivo instrumento, os quais, em qualquer hipótese, deverão ser definidos de modo a não implicar redução do desconto global originalmente ofertado na licitação.

9 ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO (ANS) E ÍNDICE DE MEDIÇÃO DE RESULTADOS (IMR)

Acordos de Nível de Serviço (ANS — Service Level Agreements, SLAs) são compromissos contratuais que estabelecem metas mensuráveis de qualidade e desempenho para os serviços prestados, notadamente tempos máximos de atendimento (início) e de solução (conclusão) de chamados de manutenção.

O Instrumento de Medição de Resultados (IMR) constitui o conjunto de indicadores e regras de aferição que mensuram o cumprimento dos ANS, transformando desempenho operacional em métricas objetivas (índices, faixas de tolerância e limites) que impactam a medição e o faturamento.

Os ANS estabelecem as metas; o IMR mede a aderência a essas metas, calcula automaticamente os indicadores no SISPREL e disciplina as consequências contratuais previstas em caso de insuficiente desempenho.

9.1 ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO (ANS) — CATEGORIAS E PRAZOS

Para assegurar pronta mobilização em situações críticas e minimizar impactos às atividades da AGU, os chamados de manutenção corretiva serão categorizados conforme criticidade e urgência, com ANS's diferenciados:

- Chamados Emergenciais: situações de risco iminente à segurança de pessoas ou instalações, parada total de sistemas críticos, vazamentos com potencial de dano significativo, ou interrupção completa de climatização em áreas sensíveis. Prazo máximo para início do atendimento (chegada do técnico): 2 horas após a comunicação formal. Prazo máximo para apresentação de diagnóstico e plano de ação: 4 horas após início do atendimento. Solução definitiva: o mais breve possível; quando depender de peça não disponível, o prazo será contado a partir da aprovação da aquisição pela AGU, cabendo à CONTRATADA diligência máxima e possibilidade de solução paliativa aprovada pela FISCALIZAÇÃO.
- Chamados Urgentes: falhas que reduzem parcialmente a capacidade, causam desconforto térmico relevante em áreas importantes, ruídos indicativos de agravamento ou falhas em equipamentos redundantes com reserva em operação. Prazo máximo para início do atendimento: 4 horas úteis após a comunicação, no horário comercial acordado. Prazo para diagnóstico e plano de ação: 8 horas úteis após início do atendimento. Prazo para solução: conforme complexidade, a ser pactuado com a FISCALIZAÇÃO, priorizando normalização rápida.
- Chamados Normais (Programados): falhas menores ou corretivos agendáveis que não impactam criticamente operação ou conforto. Prazo para início do atendimento: até 24 horas úteis ou conforme agendamento acordado com a FISCALIZAÇÃO.

O não cumprimento dos ANS's implicará aplicação das consequências previstas no IMR, observado o regime de tolerâncias e limites.

Os serviços por demanda serão categorizados, na planilha orçamentária e no SISPRE, em cinco tipos que definem o prazo máximo para início da execução:

- Tipo A — serviços urgentes que exigem pronta solução (ex.: vazamentos críticos, queda de energia em circuito sensível): início em até 15 minutos após o recebimento da ordem pelo SISPRE.
- Tipo B — serviços cuja execução depende apenas de materiais/peças que a CONTRATADA deve manter em estoque: início em até 4 horas após o recebimento via SISPRE.

- Tipo C — serviços cujos materiais/peças não são necessários em estoque mas são encontrados facilmente no comércio local: início em até 20 horas após o recebimento via SISPREP.
- Tipo D — serviços que demandam encomenda de materiais/peças de outros estados ou prazos logísticos mais longos: início em até 10 dias após o recebimento via SISPREP.
- Tipo E — serviços que exigem subcontratação de empresa especializada: início em até 20 dias após o recebimento via SISPREP.

Os prazos acima serão contabilizados em dias úteis e, salvo disposição em contrário, considerarão o horário de andamento dos prazos estabelecido no contrato (por exemplo, das 08h às 19h).

A FISCALIZAÇÃO poderá, excepcionalmente e por necessidade justificada, enquadrar determinada demanda em tipo que conceda prazo adicional — o contrário não é permitido (não se pode reclassificar para reduzir prazos em desfavor da CONTRATADA). Em caso de priorização extraordinária, a FISCALIZAÇÃO poderá fixar prazo menor.

Manutenções compostas por mais de um serviço adotarão o tipo que conceda maior prazo para início; o prazo de finalização será calculado automaticamente pelo SISPREP a partir das composições e quantitativos, salvo quando a FISCALIZAÇÃO definir cronograma específico para atividades em paralelo.

Independentemente da complexidade, será garantido tempo mínimo de execução de 30 minutos por manutenção. Será acrescido automaticamente 15 minutos ao tempo de execução de cada manutenção para registro e preenchimento de informações no SISPREP (fotos, quantitativos, local, etc.).

A abertura, registro, acompanhamento e encerramento de todas as ordens de serviço serão realizados no SISPREP — Módulo Gestão da Manutenção. A CONTRATADA deverá disponibilizar canais alternativos de comunicação para emergência (telefone 24/7, e-mail dedicado) mas o SISPREP é o repositório oficial e a interface que dará validade à ordem, à distribuição, ao registro de atendimento e à posterior medição. Somente ordens de serviço concluídas e aprovadas no SISPREP serão consideradas para medição e pagamento.

A cada chamado deverá corresponder Ordem de Serviço (OS) numerada no SISPREP contendo, no mínimo: data e hora da abertura; identificação do solicitante e do local/equipamento; tipificação do tipo/criticidade; identificação do técnico/empresa responsável; data e hora de início e término do atendimento; diagnóstico; descrição das atividades executadas; relação de peças/material utilizado; registros fotográficos; anexos técnicos e, quando aplicável, assinatura/atesto do responsável da AGU. A falta de registros exigidos no SISPREP poderá implicar na não aceitação da medição até a regularização.

9.2 INSTRUMENTO DE MEDIÇÃO DE RESULTADOS (IMR)

Nos termos da Instrução Normativa nº 05, de 26 de maio de 2017, da Secretaria de Gestão, e em observância à Lei nº 14.133/2021, institui-se o presente Instrumento de Medição de Resultados (IMR) para avaliação dos serviços contínuos e especializados de manutenção predial —prestados à Advocacia-Geral da União (AGU) — Sede III.

A aplicação dos ajustes financeiros decorrentes do IMR não substitui nem exclui a aplicação de sanções administrativas e contratuais previstas no instrumento contratual, e na legislação aplicável, tampouco afasta eventuais responsabilidades civis ou criminais em caso de ilícitos.

Os ANS/IMR incidirão, para os efeitos deste contrato, sobre os seguintes grupos de itens da planilha contratual:

- Equipe Residente;
- Serviços Corretivos, Eletivos e sob Demanda;
- Materiais;
- Ferramentas.

A qualidade e a eficiência dos serviços serão aferidas por indicadores objetivos, correlacionados aos Acordos de Nível de Serviço (ANSs). Cada indicador será apurado isoladamente e implicará percentual de redução do faturamento mensal da CONTRATADA de acordo com as faixas de tolerância e limites definidos. O percentual total de redução aplicável em cada competência será a soma aritmética dos percentuais individuais decorrentes de todos os indicadores aplicáveis ao escopo considerado.

Existirá uma faixa de tolerância para cada indicador, a qual não enseja descontos. Quando superada a faixa de tolerância e ainda inferior ao limite máximo para fins de penalização, aplica-se a redução prevista. Ultrapassado o limite máximo, além da redução financeira, a CONTRATADA poderá ser sujeita às sanções contratuais previstas no instrumento.

Se o somatório das reduções de faturamento por indicadores exceder 10% em dado período, estarão configuradas condições para imposição de penalidades contratuais adicionais, ainda que cada indicador individualmente permaneça aquém do seu limite máximo.

9.2.1 DO PERÍODO DE ADAPTAÇÃO

Para efeito de adaptação operacional da CONTRATADA, nos primeiros três meses do primeiro ano de vigência do contrato serão aplicados tratamentos atenuados ao impacto financeiro gerado pelo IMR:

- mês 1 — sem redução;
- mês 2 — desconto equivalente a 25% do valor de redução calculado;
- mês 3 — desconto equivalente a 50% do valor de redução calculado;
- a partir do mês 4 aplica-se integralmente o valor de redução calculado pelo IMR.

O período de adaptação é único (aplicável apenas no primeiro ano e não se renova em prorrogações). Esse período limita apenas o efeito financeiro; a FISCALIZAÇÃO mantém faculdade de exigir correções, aplicar sanções e adotar providências administrativas sempre que houver motivo justificado.

9.2.2 DO CÁLCULO DO IMR

O IMR traduz o desempenho frente aos ANS em indicadores (I1 a I4), faixas e limites que impactam faturamento. O cálculo e a consolidação dos indicadores serão realizados, com base nas ordens de serviço registradas, nos atestados da FISCALIZAÇÃO e nos registros exigidos (fotos, laudos, relatórios).

Somente ordens de serviço encerradas e aprovadas no SISPREAD serão consideradas para efeito de medição do IMR; quando aplicável e possível, o SISPREAD gerará registros de auditoria e trilha de aprovação.

Os indicadores do IMR, e suas finalidades, são os seguintes:

I1 — Índice de manutenções por demanda não aprovadas: Trata-se de indicador que mede a porcentagem de manutenções de serviços por demanda que não foram aprovadas pela fiscalização, seja por a manutenção não ter sido realizada ou por ter sido realizada inadequadamente.

Fórmula de cálculo:

$$I1 = \frac{\text{Manutenções de serviços por demanda não aprovadas}}{\text{Manutenções de serviços por demanda executadas no período}}$$

Índice (I ₁)	Redução de faturamento
I ₁ ≤ 1% (faixa de tolerância)	0%
1% < I ₁ ≤ 5%	1%
5% < I ₁ ≤ 10%	2%
I ₁ > 10% (limite máximo para fins de penalização)	3%

I2 — Índice de atraso para início das manutenções por demanda: Trata-se de indicador que mede a porcentagem de manutenções de serviços por demanda que extrapolaram o prazo para início da execução.

$$I_2 = \frac{\text{Manutenções de serviços por demanda com atraso para início}}{\text{Manutenções de serviços por demanda executadas no período}}$$

Índice (I ₂)	Redução de faturamento
I ₂ ≤ 1% (faixa de tolerância)	0%
1% < I ₂ ≤ 5%	1%
5% < I ₂ ≤ 10%	2%
I ₂ > 10% (limite máximo para fins de penalização)	3%

I3 — Índice de atraso para conclusão das manutenções por demanda: Trata-se de indicador que mede a porcentagem de manutenções de serviços por demanda que extrapolaram o prazo para conclusão da execução.

Fórmula de cálculo:

$$I_3 = \frac{\text{Manutenções de serviços por demanda com atraso para conclusão}}{\text{Manutenções de serviços por demanda executadas no período}}$$

Índice (I ₃)	Redução de faturamento
I ₃ ≤ 5% (faixa de tolerância)	0%
5% < I ₃ ≤ 10%	2%
I ₃ > 10% (limite máximo para fins de penalização)	3%

I4 — Índice de manutenções preventivas não finalizadas no período estipulado: Trata-se de indicador que mede a porcentagem de manutenções preventivas não finalizadas dentro do período estipulado.

$$I_4 = \frac{\text{Manutenções preventivas não finalizadas dentro do}}{\text{Manutenções preventivas que deveriam ter sido executadas dentro do período}}$$

Índice (I ₄)	Redução de faturamento
I ₄ ≤ 5% (faixa de tolerância)	0%
5% < I ₄ ≤ 10%	2%
I ₄ > 10% (limite máximo para fins de penalização)	3%

Para evitar ambiguidades, as faixas e percentuais de redução poderão ser reproduzidas

no resumo executivo do Boletim de Medição. Os indicadores serão calculados com base nos registros e atestes. A CONTRATANTE emitirá, mensalmente, relatório consolidado de indicadores e de eventuais descontos aplicáveis, com detalhamento das ordens consideradas. A CONTRATADA terá prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do extrato consolidado, para apresentar defesa técnica ou documentação que comprove correção de eventuais inconsistências. Quando a CONTRATADA apresentar elementos novos, a FISCALIZAÇÃO terá até 10 (dez) dias úteis para rever a apuração e, se for o caso, retificar o ajuste. A apresentação de impugnação não obsta a aplicação provisória do desconto, ressalvando-se a possibilidade de retificação posterior. A FISCALIZAÇÃO poderá requerer amostragens, diligências e auditoria técnica das composições de medições e dos registros quando houver indícios de irregularidade. A CONTRATADA deve colaborar integralmente com todas as diligências.

Os percentuais e faixas detalhados no IMR são parte integrante do contrato.