

COORDENAÇÃO-GERAL DE LOGÍSTICA DO MDH

Estudo Técnico Preliminar 84/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 00135 231860/2025-24

2. Detalhamento

2.1. Contratação de empresa especializada para a execução de serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva, de natureza continuada, sem dedicação exclusiva de mão de obra.

3. Descrição da necessidade

3.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo analisar a viabilidade e identificar os elementos essenciais para a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva a serem executados nos imóveis administrativos do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania - MDHC, atualmente existentes e naqueles que eventualmente venham a integrar sua estrutura patrimonial. Atualmente, o MDHC ocupa as seguintes unidades administrativas no Distrito Federal, que constituem o escopo da presente contratação:

a) Esplanada dos Ministérios – Bloco A, Brasília/DF — O órgão ocupa o 4º e o 9º pavimentos, além de duas salas localizadas no subsolo, totalizando área aproximada de 2.347,18 m². O imóvel pertence à União e é compartilhado com o Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS).

b) Edifício Parque Cidade Corporate – Setor Comercial Sul, Quadra 09, Asa Sul, Brasília/DF — O órgão ocupa atualmente o 9º pavimento e uma sala localizada no subsolo, totalizando área aproximada de 2.036,67 m². O imóvel é de propriedade privada, sendo utilizado pelo órgão mediante contrato de locação.

c) Edifício Multibrasil – Setor de Autarquias Sul, Quadra 05, Asa Sul, Brasília/DF — O órgão ocupa o 1º ao 5º pavimentos, a ala norte do subsolo e uma sala localizada no subsolo, perfazendo área aproximada de 5.534,89 m². O imóvel é de propriedade privada, sendo utilizado pelo órgão mediante contrato de locação.

d) Edifício Sede II – Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco H, Lote 08, Asa Sul, Brasília/DF — O órgão ocupa o térreo, o 2º e o 3º subsolos, os 6º, 11º e 13º pavimentos, além de duas salas localizadas no subsolo, totalizando área aproximada de 1.582,78 m². O imóvel pertence à União e é compartilhado com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

3.2. No total, a contratação abrangerá área aproximada de 11.501,52 m², distribuída entre imóveis próprios da União e imóveis locados, todos situados em Brasília/DF. Em razão das características distintas de ocupação, da distribuição das unidades e da diversidade dos sistemas prediais existentes, faz-se necessária a contratação de empresa especializada para a execução dos serviços continuados de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva, de forma a assegurar a conservação das instalações, a continuidade das atividades institucionais, a segurança dos usuários e a adequada funcionalidade das edificações.

3.3 Nos imóveis utilizados mediante contratos de locação, os Contratos nº 2030/2009 e 19/20212, a Administração realizou análise das obrigações contratuais atribuídas ao locador, ao condomínio e ao Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania – MDHC, concluindo que os serviços objeto da presente contratação restringem-se às atividades de manutenção predial de responsabilidade do órgão, na condição de ocupante dos imóveis, inexistindo sobreposição com as obrigações atribuídas ao locador ou ao condomínio, conforme verificação dos respectivos instrumentos contratuais.

3.3.1. A emissão das Ordens de Serviço observará a distribuição de responsabilidades prevista nos contratos de locação e, quando aplicável, nas convenções condominiais, competindo à fiscalização contratual verificar previamente se a intervenção pretendida constitui obrigação do MDHC, do locador ou do condomínio, de forma a evitar duplicidade de execução ou de pagamento pelos serviços.

3.3.2. Nos imóveis locados, as intervenções decorrentes da presente contratação limitar-se-ão às atividades compatíveis com as obrigações do locatário, permanecendo vedadas alterações estruturais, ampliações, modificações permanentes ou benfeitorias

que dependam de autorização do proprietário, salvo quando previamente autorizadas, na forma prevista nos respectivos contratos de locação.

Natureza do Imóvel	Localização	M²
Administrativa	Esplanada dos Ministérios, Bloco A – Brasília/DF	2.347,18
	Edifício Parque Cidade Corporate, Setor Comercial Sul, Quadra 09, Asa Sul – Brasília/DF	2.036,67
	Edifício Multibrasil, Setor de Autarquias Sul, Quadra 05, Asa Sul – Brasília/DF	5.534,89
	Edifício Sede II, Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco H, Lote 08, Asa Sul – Brasília/DF	1.582,78

3.4. Entende-se como manutenção as atividades técnicas administrativas destinadas a preservar as características de desempenho técnico dos componentes ou sistemas da edificação, cujo funcionamento depende de dispositivos mecânicos, hidráulicos, elétricos e eletromecânicos. Além disso, este Ministério requer serviços eventuais sob demanda, que também foram abaixo especificados.

3.5. O MDHC mantém vigente o Contrato Administrativo nº 04/2025, firmado com a empresa ENGIX Construções e Serviços LTDA, cujo objeto consiste na prestação de serviços continuados de engenharia voltados à instalação, operação e manutenção de instalações, sistemas e equipamentos prediais nas 4 (quatro), unidades administrativas acima citadas.

3.6. Todavia, o referido contrato não se mostrar suficiente para atender integralmente às necessidades atuais do Ministério, em razão da ampliação da demanda, do aumento da complexidade dos serviços requeridos e da incorporação de novas necessidades operacionais. Ademais, o ajuste vigente não comporta prorrogação em condições capazes de suprir adequadamente as demandas identificadas, o que evidencia a necessidade de realização de nova contratação.

3.7. A demanda identificada refere-se à contratação de serviços comuns de engenharia, nos termos do art. 6º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, **caracterizados por não implicarem alteração substancial das edificações nem modificação significativa de suas características originais**. Trata-se de serviços definidos por especificações usuais de mercado, executados sob demanda, com prazos de curta ou média duração, conforme cronogramas específicos a serem estabelecidos nos documentos técnicos que instruirão cada ordem de serviço, a partir da identificação da necessidade pela Coordenação-Geral de Logística (CGL), da Subsecretaria de Planejamento, Orçamento e Administração da Secretaria-Executiva (SPOA).

3.8. Esse serviço tem por finalidade assegurar a segurança dos usuários, a adequação às instalações às normas técnicas e de acessibilidade, a preservação da qualidade das edificações e o pleno funcionamento dos sistemas prediais, entre eles: elétricos, hidrossanitários, de climatização, de prevenção e combate a incêndio, de telecomunicações, de acessibilidade, e demais sistemas prediais contemplados nas composições de custos e nas especificações técnicas que integram a presente contratação. Tais sistemas, em razão, de sua operação contínua, estão sujeitos a desgastes naturais e falhas ocasionais, tornando indispensável a realização de intervenções periódicas para a manutenção de suas condições originais e operacionais.

3.9. O objeto que se precisa contratar não se configura como serviço/bem de luxo, conforme art. 20 da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto nº 10.818/2021.

3.10. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018, não se constituindo em quaisquer das atividades previstas no art. 3º do aludido decreto, cuja execução indireta é vedada. Os serviços compreendem atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares aos assuntos que constituem a área de competência legal deste órgão.

3.11. Nesse contexto, incluem-se no escopo dos serviços pequenos reparos, adequações e adaptações de ambientes que não se caracterizam como obras de reforma ou construção, abrangendo intervenções padronizadas em sistemas elétricos, hidrossanitários, de águas pluviais, proteção e combate a incêndio, rede lógica, bem como em elementos de edificação, tais como pisos, paredes, tetos, esquadrias, vidros e sistemas de climatização. Essas ações visam manter o padrão operacional adequados das unidades, proporcionando segurança, funcionalidade e conforto dos usuários.

3.12. A ausência de manutenção preventiva, corretiva e preditiva adequada pode acarretar deterioração acelerada das instalações e equipamentos, elevação dos custos de recuperação, comprometimento da prestação dos serviços públicos e, ainda, a necessidade de contratações emergenciais, potencialmente mais onerosas para a Administração.

3.13. Justifica-se, ainda, a contratação para viabilizar melhorias físicas nas unidades do MDHC, por meio de serviços de manutenção, adequações e adaptações que assegurem a conformidade das edificações às Normas Técnicas Brasileiras, especialmente no que se refere à acessibilidade (NBR 9050) e às exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos locais. Incluem-se, nesse escopo, a adequação de ambientes de trabalho, criação de espaços colaborativos, alteração de layouts, instalação de luminárias, aparelhos de ar-condicionado, pontos elétricos, bem como a emissão de laudos técnicos, inclusive de acessibilidade.

- 3.14. Os serviços demandados abrangem, conforme definições técnicas aplicáveis, atividades como adaptar, consertar, conservar, instalar, manter, montar, operar e reparar sistemas e estruturas prediais, sendo executados sob o regime de empreitada por preço unitário, com fornecimento de todos os materiais, equipamentos, insumos, ferramentas e mão de obra necessários à sua completa e adequada execução.
- 3.15. Ressalta-se que o MDHC não dispõe, em seu quadro permanente de pessoal, de profissionais com capacidade técnica específica e em quantitativo suficiente para a execução rotineira dessas atividades, razão pela qual se mostra imprescindível a contratação de empresa especializada para atendimento dessa demanda. Os requisitos específicos serão detalhados no item próprio deste estudo.
- 3.16. A centralização dos serviços em um único contrato justifica-se por critérios técnicos, legais, operacionais e econômico-financeiro, permitindo maior eficiência administrativa, racionalização de custos, padronização dos procedimentos e mitigação de riscos, além de evitar a fragmentação do objeto e a multiplicidade de contratos e processos licitatórios.
- 3.17. A descontinuidade ou ausência dos serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, representa risco relevante à conservação do patrimônio público e à continuidade das atividades institucionais, podendo ocasionar falhas nos sistemas supracitados. A contratação desses serviços atende ao dever de boa gestão dos bens públicos e às diretrizes de responsabilidade fiscal, nos termos da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000, que impõe à Administração a adequada manutenção de suas edificações. A insuficiência ou inexistência de manutenção corretiva pode resultar, entre outros aspectos, nas seguintes consequências:
- 3.17.1. Comprometimento de salubridade e das condições adequadas de trabalho, em razão da degradação dos ambientes e da necessidade recorrente de intervenções em pintura, impermeabilização, coberturas, sistemas de água e esgoto, iluminação e instalações elétricas;
 - 3.17.2. Redução da vida útil das edificações e de seus sistemas, com aumento da probabilidade de falhas graves, sinistros e custos futuros mais elevados para a Administração;
 - 3.17.3. Risco de não conformidade com as exigências legais e normativas dos órgãos de controle sanitário, ambiental, de segurança e combate a incêndio, de acessibilidade e trabalhistas;
 - 3.17.4. Prejuízos à operação de sistemas prediais essenciais, tais como esgotamento sanitário, sistemas elétricos, drenagem e abastecimento de água, afetando a continuidade dos serviços públicos;
 - 3.17.5. Limitação da capacidade de execução adequada das manutenções, em razão da ausência de mão de obra especializada para operação e intervenção em sistemas e equipamentos de maior complexidade técnica, com Quadros Gerais de Baixa Tensão.
- 3.18. Diante da essencialidade dos serviços, da impossibilidade de renovação do contrato vigente por não mais atender as necessidades desta Pasta e a fim de garantir a continuidade e a ampliação do atendimento às demandas do Ministério, mostra-se necessária a celebração de novo contrato, em observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e boa governança.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação-Geral de Logística	THAINNÁ SILVA GAMEIRO
Coordenação- Geral de Logística	JOÃO CLAYTON SILVA DE MELO GUEDES
Coordenação- Geral de Logística	SELMA RODRIGUES DE MATOS.

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 5.1. A presente contratação visa assegurar a adequada conservação, manutenção e segurança das instalações prediais dos edifícios administrativos do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania - MDHC, tais como o Edifício Corporate, o Edifício Multibrasil e demais imóveis sob sua responsabilidade, mantendo-se em perfeitas condições de uso, de modo a garantir a continuidade das atividades institucionais, a segurança dos usuários e a adequada circulação de servidores e visitantes.
- 5.1.1. Por se tratar de serviço que visa assegurar a disponibilidade e a confiabilidade dos edifícios do MDHC, é necessário que a execução dos serviços seja realizada com:
- a) qualidade tanto em relação aos materiais, peças, insumos, ferramentas e equipamentos a serem empregados;
 - b) observância às boas práticas e normas técnicas vigentes; e
 - c) qualificação profissional e segurança necessária.

5.2. Para atendimento da necessidade identificada, faz-se necessária a contratação de empresa especializada na prestação de serviços comuns de engenharia, para execução de serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva, conforme programação definida pela Administração, além daqueles a serem realizados sob demanda.

5.3. Os serviços são padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens.

5.4. Os serviços deverão abranger, no mínimo, a manutenção e adequação das instalações e sistemas prediais, de forma a preservar as condições originais das edificações, assegurar sua funcionalidade, prolongar sua vida útil e evitar a ocorrência de falhas que possam comprometer a prestação do serviço público.

5.5. Os quantitativos, locais, prazos, formas de execução e tipos de serviços a serem realizados serão definidos em cada Ordem de Serviço emitida pela Administração, conforme a necessidade identificada. Os respectivos orçamentos deverão ser elaborados com base, prioritariamente, nas composições de custos, insumos e serviços constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI. Excepcionalmente, quando não houver composição, insumo ou serviço apto a representar adequadamente a demanda, poderão ser utilizados outros sistemas oficiais de referência de custos previstos no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, tais como SBC, SICRO, ORSE, EMOP, SEINFRA, IOPES, AGETOP ou outros admitidos pela legislação vigente, observados os critérios estabelecidos nos arts. 6º e 8º do Decreto nº 7.983/2013, bem como pesquisa de mercado devidamente justificada, quando cabível

5.5.1. No Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar, consta a planilha referente aos serviços executados e àqueles que poderão ser solicitados pelo MDHC nos anos de 2025/2026, com o objetivo de exemplificar as composições e conjunto de itens que poderão ser acionados no âmbito da presente contratação.

5.5.2. A utilização do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI como principal referência para a elaboração dos orçamentos da contratação encontra fundamento no art. 23 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e no Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013. O SINAPI constitui o principal sistema oficial de referência de custos para obras e serviços de engenharia executados com recursos da União, conferindo maior padronização, transparência, rastreabilidade e confiabilidade à formação dos preços estimados pela Administração.

5.5.3. O Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013, também estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência dos serviços de engenharia a serem contratados e executados pela Administração Pública Federal. No caso de orçamentos estimado, sintético, detalhado ou analítico, nas composições dos preços utilizados para sua formação devem ser adotadas as produtividades e os consumos utilizados pelos sistemas referenciais oficiais de custos.

5.5.4. É oportuno destacar que a regra geral para a elaboração dos orçamentos de referência será a utilização das composições e dos preços constantes do SINAPI. Excepcionalmente, quando os serviços, materiais, equipamentos ou insumos necessários à execução da demanda não estiverem contemplados nas referências do SINAPI ou quando houver justificativa técnica devidamente fundamentada, poderão ser utilizados outros sistemas oficiais de referência de custos, tais como SBC, SICRO, ORSE, AGETOP CIVIL, EMOP, SEINFRA, SETOP, IOPES ou outros admitidos pela legislação vigente, observados os critérios estabelecidos nos arts. 6º e 8º do Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013. A adoção dessas referências ocorrerá mediante demonstração de sua compatibilidade técnica com o objeto da contratação e de sua adequação à realidade da execução dos serviços no Distrito Federal, observando-se, ainda, a ordem de preferência estabelecida no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 e o entendimento consolidado no Acórdão TCU nº 1.618/2021-Plenário.

5.6. A execução dos serviços acionados por Ordem de Serviço ocorrerá nas edificações do MDHC sem comprometer, na medida do possível, o modo e o horário de funcionamento normal.

5.6.1. Os serviços serão executados em sua maioria entre o intervalo das 08h00 às 18h00 horas em dias úteis (de segunda a sexta-feira). Contudo, excepcionalmente, em caso de necessidade e previsão expressa na Ordem de Serviço, o acionamento poderá ocorrer em final de semana e/ou feriado, bem como no horário noturno (entre 22h00 e 5h00 do dia seguinte), sendo que o custo deverá ser previsto no orçamento estimado pela contratada.

5.7. Os serviços objeto da contratação caracterizam-se como serviços de natureza continuada, por serem essenciais à preservação do patrimônio público e ao funcionamento regular das atividades finalísticas do MDHC, cuja interrupção pode comprometer a segurança das instalações, a integridade dos bens públicos e a continuidade dos serviços prestados à sociedade.

5.8. Nos termos do que dispõe o art. 15 da Instrução Normativa SLTI/MP nº 05, de 26 de maio de 2017, recepcionada pela IN SEGES/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022, para a Lei nº 14.133, de 2021, serviços prestados de forma contínua são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

5.9. No caso em análise, a manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva é indispensável ao funcionamento pleno das unidades administrativas do MDHC, devendo ser executada de forma permanente e sistemática, considerando que as edificações e seus sistemas operam de maneira contínua e estão sujeitos a desgastes naturais, falhas técnicas e obsolescência de componentes. A atividade final de

manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva é essencial ao funcionamento pleno da entidade, suas instalações e dependências, e deve ser executada de forma continuada, ou seja, por mais de um exercício, para que os objetivos institucionais sejam plenamente atingidos.

5.10. A contratação deverá contemplar os serviços descritos neste Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e em seus anexos, serviços de manutenção, conservação, adequação, reparo, substituição e recuperação de componentes e sistemas prediais existentes, desde que não impliquem ampliação de área construída, alteração estrutural, mudança de destinação dos ambientes, acréscimo patrimonial relevante ou caracterização de obra nova, abrangendo os seguintes sistemas e estruturas, bem como aqueles expressamente previstos nas composições de custos, planilhas orçamentárias e demais documentos que integram a presente contratação:

- a) Serviços de vedação interna compostos por alvenarias e divisórias, incluindo pintura e acabamentos correlatos;
- b) Serviços de revestimentos de pisos e paredes, desde que não caracterizados como obra de engenharia;
- c) Sistemas de prevenção e combate a incêndio, especialmente aqueles relacionados ao abastecimento de água, hidrantes, chuveiros automáticos (sprinklers) e demais componentes associados;
- d) Instalação, substituição, manutenção e adequação de elementos de isolamento acústico e/ou térmico em ambientes existentes;
- e) Instalação, substituição e manutenção de divisórias em vidro, drywall ou materiais equivalentes, desde que não configurem reforma ou obra de engenharia;
- f) Serviços de vidraçaria;
- g) Serviços de esquadrias;
- h) Adequações e intervenções voltadas à acessibilidade, desde que não caracterizem obra ou reforma estrutural;
- i) Instalações elétricas em baixa tensão, quadros elétricos, sistemas de iluminação, dispositivos de proteção e componentes correlatos;
- j) Sistemas hidrossanitários, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais;
- k) Infraestrutura de cabeamento lógico e de telecomunicações;
- l) Sistemas de climatização, ventilação e exaustão, quando aplicável;
- m) Fornecimento, instalação, montagem, desmontagem, manutenção e reparo de persianas;
- n) Serviços em forros de gesso, gesso acartonado, forro mineral, PVC e demais tipos existentes nas edificações;
- o) Serviços em pisos de mármore, granito, madeira, vinílico, granitina, borracha, cerâmica e cimentícios;
- p) Serviços de manutenção das redes elétricas de distribuição em baixa e alta tensão;
- q) Serviços de manutenção da infraestrutura de cabeamento de dados, voz, fibra óptica e rede elétrica estabilizada;
- r) Serviços de manutenção dos sistemas de distribuição de água, coleta de esgoto e drenagem de águas pluviais;
- s) Serviços de manutenção de infraestruturas existentes em terrenos sob posse ou responsabilidade da Administração;
- t) Serviços em perímetros patrimoniais, cercas, portões, muros, canais de drenagem e estruturas correlatas;
- u) Serviços de conservação, recuperação e manutenção de estruturas e acabamentos prediais, tais como pisos, paredes, tetos, esquadrias, vidros, cercas, muros, portões e áreas externas;
- v) Serviços de manutenção preventiva, corretiva e preditiva de sistemas de automatização de portas e dispositivos de acesso.

5.11. Os serviços de manutenção compreendem:

- a) **Manutenção Preditiva:** manutenção realizada com vistas a garantir a qualidade de serviço desejada, com base na aplicação sistemática de técnicas de análise, utilizando-se de meios de supervisão centralizados ou de amostragem, para reduzir ao mínimo a manutenção preventiva e diminuir os casos onde se faria necessária a manutenção corretiva;
- b) **Manutenção Corretiva de Urgência/Emergências:** atividades de manutenção executadas após a ocorrência de falha ou de desempenho insuficiente dos componentes das edificações;
- c) **Manutenção Corretiva de Reparação:** intervenções de ajustes e reparos em componentes construtivos dos imóveis existentes, com substituições e trocas dos componentes existentes cuja vida útil expirou, incrementando melhor desempenho às partes reparadas e proporcionando acréscimos na vida útil e na funcionalidade da edificação;

d) **Manutenção Preventiva:** manutenção efetuada em intervalos predeterminados, ou de acordo com critérios prescritos, destinada a reduzir a probabilidade de falha ou a degradação do funcionamento de um item.

5.12. Além dos serviços de manutenção, serão realizados pela contratada **serviços eventuais sob demanda**, que são caracterizados como aqueles necessários ao atendimento de necessidades pontuais do MDHC, não previstas nos planos de manutenção (preventiva, corretiva e preditiva) de natureza continuada, em forma de intervenções de pequena monta nas edificações, que não se caracterizam como reforma ou construção, e sem que se configure incremento de valor ao imóvel por aumento de área ou alteração das funcionalidades dos sistemas, elementos ou componentes das estruturas civis.

5.13. A equipe de fiscalização definirá a periodicidade das inspeções e das atividades de manutenção preventiva e preditiva aplicáveis a cada sistema, instalação ou edificação abrangida pela contratação, observados o Plano de Manutenção Predial, as recomendações dos fabricantes, as normas técnicas pertinentes, as condições de uso dos ambientes, o histórico de ocorrências e a criticidade dos ativos envolvidos.

5.14. Os serviços serão prestados sem dedicação exclusiva de mão de obra, podendo ser contratados por demanda, conforme a natureza das intervenções e as necessidades identificadas pela Administração.

5.14.1 Considerando a natureza multidisciplinar dos serviços objeto da contratação, admite-se a subcontratação parcial de parcelas acessórias da execução, desde que previamente autorizada pela Administração, quando essa medida se mostrar tecnicamente adequada para atender demandas específicas que exijam especialização complementar, sem prejuízo da responsabilidade integral da contratada pela execução do objeto.

5.14.2 O limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor contratual mostra-se suficiente para permitir a execução de serviços especializados e acessórios eventualmente necessários, preservando, contudo, a predominância da execução direta pela contratada, especialmente quanto ao planejamento, coordenação, supervisão, gestão contratual e responsabilidade técnica pelos serviços executados.

5.14.3 Poderão ser subcontratadas apenas parcelas acessórias e especializadas da execução, cuja terceirização não comprometa a unidade técnica do objeto. Permanecem vedadas a subcontratação da parcela principal da contratação, da gestão contratual, da coordenação técnica dos serviços, do responsável técnico e das atividades de supervisão e controle da execução, permanecendo a contratada integralmente responsável perante a Administração.

Requisitos de acessibilidade e de sustentabilidade

Acessibilidade

5.15. Os serviços de engenharia, quando em sua execução, não podem comprometer o acesso das pessoas com deficiência e mobilidade reduzidas, devendo ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000; da Lei nº 13.146, de 2015; do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.

Sustentabilidade

5.16. A execução dos serviços deverá observar critérios e práticas de sustentabilidade ambiental compatíveis com a natureza da contratação, em conformidade com a legislação vigente, o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU e demais normativos aplicáveis. Para tanto, deverão ser adotadas, sempre que tecnicamente viáveis e economicamente vantajosas, medidas voltadas à redução de desperdícios, ao uso racional de água e energia, à adequada gestão e destinação ambientalmente correta dos resíduos gerados, à reutilização e reciclagem de materiais quando possível, bem como à utilização de materiais, equipamentos e insumos que apresentem menor impacto ambiental durante seu ciclo de vida. Além disso, a execução dos serviços deverá observar as normas ambientais aplicáveis e as boas práticas de manutenção predial sustentável, de modo a contribuir para a preservação dos recursos naturais e para a eficiência operacional das edificações do MDHC.

Requisitos técnicos essenciais do serviço:

5.17. Em reforço ao apresentado, são requisitos técnicos essenciais do serviço:

5.17.1. O serviço a ser contratado deverá contemplar, no mínimo, a prestação de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva, com vistas à preservação das condições adequadas de funcionamento, segurança, salubridade e conservação das edificações e de seus sistemas, de acordo com o cronograma apresentado pela contratante;

5.17.2. O escopo mínimo deverá abranger, observadas as especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência, das planilhas orçamentárias, das composições referenciais adotadas pela Administração e das Ordens de Serviço, as seguintes frentes de atuação:

a) Sistemas elétricos, incluindo instalações de baixa tensão, quadros elétricos, circuitos, dispositivos de proteção, pontos de iluminação e demais componentes correlatos;

b) Sistemas hidrossanitários, compreendendo redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, dispositivos e acessórios;

c) Estruturas e acabamentos, envolvendo serviços de conservação e reparos em elementos construtivos, revestimentos, pintura, impermeabilizações, coberturas e demais componentes prediais;

d) Sistemas de segurança e combate a incêndio, quando aplicável, em conformidade com a legislação e normas técnicas vigentes;

e) Sistemas de climatização e ventilação, incluindo equipamentos, dutos e componentes associados.

5.18. Os serviços deverão ser executados tanto por meio de rotinas programadas, conforme planejamento previamente definido, quanto por atendimento sob demanda, de modo a assegurar resposta tempestiva às necessidades operacionais da Administração.

5.19. A contratada deverá demonstrar capacidade técnica e operacional para a execução simultânea de serviços em mais de uma unidade administrativa, sempre que demandado, assegurando a continuidade das atividades institucionais.

5.20. Caberá à contratada o fornecimento integral de todos os materiais, insumos, equipamentos, ferramentas e mão de obra qualificada necessários à correta e eficiente execução dos serviços, observadas as normas técnicas, de segurança e de qualidade aplicáveis.

5.21. Os serviços deverão ser executados por profissionais devidamente capacitados e supervisionados por responsável técnico habilitado, quando aplicável, assegurando a conformidade técnica, a rastreabilidade das intervenções e a qualidade das soluções adotadas.

5.21.1. Os profissionais da contratada deverão ter perfil e competências compatíveis com as tarefas que lhe serão atribuídas, de modo que garantam que o andamento da prestação dos serviços se dê de acordo com o estipulado em contrato.

5.22. Deverá ser assegurada a documentação e o registro das atividades executadas, incluindo ordens de serviço, relatórios técnicos e histórico de manutenções, de modo a subsidiar o controle, a fiscalização contratual e o aprimoramento da gestão predial.

5.23. A execução dos serviços deverá ser acompanhada de assistência técnica adequada, a ser prestada pela contratada, compreendendo o suporte técnico necessário à correta identificação das demandas, à orientação quanto às soluções mais adequadas sob o ponto de vista técnico e normativo, bem como à adoção de providências corretivas e preventivas compatíveis com as boas práticas de manutenção predial. A assistência técnica deverá abranger, sempre que necessário, vistorias técnicas, diagnósticos, esclarecimentos à fiscalização e orientações quanto ao uso e à conservação das instalações, de modo a assegurar a qualidade, a durabilidade e a segurança dos serviços executados, sem caracterizar subordinação direta ou ingerência da Administração sobre a gestão da mão-de-obra da contratada.

5.24. A contratada deverá garantir a qualidade técnica dos serviços executados pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data do recebimento definitivo de cada Ordem de Serviço, sem prejuízo dos prazos de garantia legal, da responsabilidade civil decorrente de vícios de execução e das demais obrigações previstas na legislação aplicável, nas normas técnicas pertinentes e no instrumento contratual.

5.24.1. Durante o período de garantia, a contratada deverá promover, sem ônus adicional para a Administração, a correção de falhas, defeitos, vícios de execução, inadequações técnicas ou quaisquer inconformidades identificadas nos serviços executados, incluindo o fornecimento de materiais, peças, equipamentos, mão de obra e demais insumos necessários à perfeita regularização da ocorrência.

5.25. A contratada deverá disponibilizar canal permanente de comunicação para registro, acompanhamento e tratamento de ocorrências, solicitações de serviços e intercorrências relacionadas à execução contratual, com funcionamento ininterrupto, 24 (vinte e quatro) horas por dia e 7 (sete) dias por semana.

5.25.1. O atendimento deverá ser realizado, preferencialmente, por meio eletrônico, utilizando solução informatizada em ambiente web, admitindo-se complementarmente canais de atendimento telefônico, correio eletrônico ou outros meios que assegurem a adequada comunicação entre a contratada e a fiscalização do contrato

5.25.2. Os canais disponibilizados deverão possibilitar, no mínimo, o registro das solicitações, a identificação do solicitante, a emissão de protocolo ou registro equivalente, o acompanhamento da demanda e a rastreabilidade dos atendimentos realizados.

5.25.3. A disponibilização dos canais de comunicação não implica a obrigatoriedade de manutenção de equipe técnica em regime de plantão permanente, devendo os prazos de atendimento e execução observar os níveis de criticidade e as condições estabelecidas no Termo de Referência e no instrumento contratual.

Requisitos capacidade técnica para o atendimento da necessidade da solução pretendida

5.26. A Contratada deverá dispor, durante toda a execução contratual, de responsável técnico legalmente habilitado para acompanhamento, supervisão e responsabilidade pelos serviços executados, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme a natureza dos serviços demandados. Sempre que exigido pela legislação profissional aplicável, deverá ser providenciada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, cabendo à contratada assegurar que os serviços sejam executados por profissionais qualificados e em conformidade com as normas técnicas vigentes.

5.26.1. Os serviços deverão ser executados por profissionais capacitados e compatíveis com as atividades demandadas em cada Ordem de Serviço, observadas as qualificações técnicas exigidas para cada especialidade e as normas de segurança do trabalho aplicáveis.

5.26.2. Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, as exigências de qualificação técnico-operacional e técnico-profissional restringem-se às parcelas de maior relevância técnica ou de valor significativo da contratação. Consideram-se parcelas de maior relevância técnica os serviços relacionados à manutenção dos sistemas civis, elétricos, hidrossanitários, de climatização, de prevenção e combate a incêndio, de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) e demais sistemas prediais essenciais ao funcionamento das edificações abrangidas pelo contrato, por envolverem maior complexidade técnica, impacto na segurança das instalações, na continuidade das atividades institucionais e na preservação do patrimônio público. A definição dessas parcelas fundamenta-se na natureza e na complexidade dos serviços, em sua essencialidade para a adequada execução do objeto e em sua representatividade econômica no orçamento estimado da contratação, evidenciada pela planilha orçamentária, pela Curva ABC dos serviços e pelo histórico das Ordens de Serviço executadas. As exigências de qualificação técnica limitam-se às referidas parcelas, consideradas suficientes para demonstrar a capacidade da futura contratada para execução do objeto, em observância aos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da ampla competitividade.

5.27. Serão obrigações da contratada, além de outras citadas neste documento:

5.27.1. Iniciar e concluir os serviços cumprindo as datas definidas e estabelecidas na previsão de atendimento constante na Ordem de Serviço;

5.27.2. Após a solicitação do orçamento, a Contratada deverá apresentar a proposta no prazo de até 3 (três) dias úteis. Nos casos em que a natureza, a complexidade ou o porte da demanda exigirem levantamentos técnicos mais detalhados, como orçamentos para execução de obras, esse prazo poderá ser prorrogado para até 7 (sete) dias corridos.

5.27.3. Na emissão do orçamento do serviço, a contratada deverá registrar o cronograma do serviço, os custos, os materiais, as peças e os componentes aplicados no atendimento, bem como seus respectivos quantitativos e valores, para aceite da contratante antes do início da execução;

5.27.4. Após a aprovação do orçamento pela Administração, será emitida a respectiva Ordem de Serviço, autorizando o início da execução. A contratada deverá observar os prazos de mobilização, início e conclusão estabelecidos para cada nível de criticidade da demanda, conforme definidos neste ETP, no Termo de Referência e no Contrato, ressalvadas as situações excepcionais devidamente justificadas e previamente aprovadas pela fiscalização.

5.27.5. Disponibilizar o quantitativo de empregados suficientes para o atendimento da Ordem de Serviço no prazo estipulado;

5.27.6. Agir e operar com organização completa, fornecendo a mão-de-obra, ferramentas, materiais, utensílios, aparelhos, equipamentos e EPI's necessários à perfeita execução dos serviços;

5.27.7. Refazer, às suas expensas, os serviços rejeitados pela Contratante em razão de vícios, defeitos, inadequações técnicas, baixa qualidade dos materiais empregados ou falhas decorrentes de imperícia, imprudência ou negligência na execução, arcando integralmente com os custos dos materiais, equipamentos, mão de obra e demais insumos necessários, sem prejuízo da aplicação do Instrumento de Medição de Resultado – IMR, da apuração de eventuais infrações contratuais e da aplicação das sanções administrativas cabíveis.

5.27.8. Exigir que empregados mantenham os lugares onde estiverem trabalhando livres de entulho, desobstruídos e limpos, visando minimizar o impacto dos serviços nos ambientes;

5.27.9. Remover às suas expensas e para local autorizado pelo Governo do Distrito Federal - GDF, os entulhos, resíduos e demais descartes decorrentes dos seus serviços, sem ônus adicional à Contratante, sempre se atentando aos critérios de sustentabilidade estabelecidos;

5.27.10. Acatar todas as orientações da Contratante, sujeitando-se à mais ampla e irrestrita fiscalização quanto à execução dos serviços, prestando prontamente os esclarecimentos solicitados e atendendo, de forma tempestiva, às reclamações e determinações formuladas pela Administração.

5.27.11. Providenciar, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, os reparos ou indenizações de avarias em espaços físicos, equipamentos, aparelhos, instalações e bens da Contratante, causadas por seus empregados na execução dos serviços ou por imperícia, negligência, imprudência ou vandalismo;

5.27.12. Estar apta a seguir as práticas de sustentabilidade previstas na IN n.º 01/ SLTI, de 19 de janeiro de 2010 – que dispõe sobre critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, e demais normativos referentes à sustentabilidade e meio ambiente, bem como o Guia de Contratações Sustentáveis da AGU e outros normativos futuros ou que venham a substituir;

5.27.13. Estar apta a comprovar que atende aos requisitos mínimos de habilitação econômico-financeira, jurídica e técnico-operacional conforme legislação, bem como manter-se habilitada durante toda a execução dos serviços; e

5.27.14. A Contratada deverá fornecer a final de cada mês, a medição constando todas as Ordem de Serviço executadas para aprovação e autorização de Nota Fiscal.

5.28. O Contrato estará sujeito a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, no caso da utilização de Responsável Técnico com formação em Engenharia ou equivalente e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, no caso da utilização de Responsável Técnico com formação em Arquitetura ou equivalente.

Requisitos de gestão e controle dos serviços

5.29. A execução contratual deverá observar requisitos mínimos de gestão e controle, passíveis de acompanhamento e verificação pela Administração, com o objetivo de assegurar a rastreabilidade das demandas, a transparência na execução dos serviços e o adequado exercício da fiscalização contratual.

5.29.1. Para atendimento ao disposto no item anterior, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a) Registro e acompanhamento das demandas e dos serviços executados, desde a solicitação inicial até a conclusão da ordem de serviço;
- b) Emissão e disponibilização de relatórios técnicos e registros das intervenções realizadas, contendo informações suficientes para a verificação da execução, da conformidade técnica e do aceite dos serviços;
- c) Manutenção de histórico consolidado de chamados, atendimentos e intervenções, de modo a subsidiar a análise de desempenho, a identificação de reincidência de falhas e o planejamento das manutenções;
- d) Comunicação formal, contínua e rastreável com a fiscalização do contrato, inclusive quanto ao andamento das demandas, intercorrências e encerramento dos serviços.

5.30. Para fins de gestão das demandas e controle da execução, será exigido que a contratada disponibilize e utilize ferramenta informatizada de gestão de manutenção predial, em ambiente web, observados os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da competitividade do certame.

5.31. Requisitos funcionais da ferramenta deverão, minimamente, permitir:

a) Cadastro de usuários, unidades e ativos prediais

Permitir o cadastro de usuários, unidades administrativas e ativos/equipamentos das edificações, com registro de localização, características técnicas, manuais, garantias e demais documentos pertinentes.

b) Cadastro e registro de demandas ou inserção de Ordens de Serviço

Permitir o registro de solicitações de serviços, com identificação da unidade demandante, descrição da demanda, data e hora da abertura, classificação da criticidade, anexação de documentos e geração ou inserção de número de protocolo.

c) Gestão de ordens de serviço

Permitir a geração, o acompanhamento e o encerramento de ordens de serviço, com registro das datas e horários de início e conclusão, equipe ou responsável pela execução e situação da demanda.

d) Planejamento de manutenção preventiva

Permitir o cadastro e o gerenciamento de planos de manutenção preventiva, com programação periódica de inspeções e revisões, emissão de alertas automáticos e geração de cronograma de manutenção.

e) Acompanhamento de prazos, SLA e status

Permitir o monitoramento do andamento das demandas, com indicação clara do status (aberta, em atendimento, concluída, cancelada ou equivalente), prazos de atendimento e alertas de atraso.

f) Registro das intervenções realizadas

Permitir o registro detalhado das atividades executadas, incluindo descrição técnica dos serviços, materiais, peças e componentes utilizados, horas de trabalho e observações relevantes.

g) Controle de custos e insumos

Permitir o registro e a consolidação dos custos associados às ordens de serviço, incluindo materiais, peças, equipamentos e mão de obra aplicada.

h) Histórico e rastreabilidade

Manter histórico consolidado das demandas, ordens de serviço, ativos e intervenções realizadas, possibilitando consultas, auditorias e análises gerenciais.

i) Emissão de relatórios gerenciais e indicadores

Permitir a emissão de relatórios gerenciais e operacionais, tais como volume de demandas atendidas, tempo médio de atendimento, reincidência de falhas, custos por unidade ou serviço e indicadores de desempenho.

j) Acesso da fiscalização

Permitir o acesso da fiscalização do contrato às informações e aos registros, em nível compatível com suas atribuições, garantindo transparência e controle, pelo período de até 6 (seis) meses após o término do contrato.

5.31.2. Requisitos operacionais mínimos da ferramenta:

a) Disponibilidade e acesso

Ser disponibilizada pela contratada em ambiente web, acessível por navegador, sem necessidade de instalação local específica, ressalvadas soluções equivalentes.

b) Acesso simultâneo e perfis de usuários

Permitir acesso simultâneo de múltiplos usuários, com definição de perfis e níveis de permissão, garantindo a segregação de funções.

c) Usabilidade

Possuir interface intuitiva e de fácil utilização, de modo a não exigir treinamento complexo para os usuários e para a fiscalização.

d) Confiabilidade, integridade e segurança das informações

Assegurar a integridade, a consistência e a preservação dos dados registrados, com mecanismos de segurança, controle de acesso e registro de logs das operações realizadas.

e) Compatibilidade e interoperabilidade

Ser compatível com os ambientes tecnológicos da Administração, quando aplicável, sem impor restrições técnicas que inviabilizem a competitividade.

f) Exportação e portabilidade de dados

Permitir a exportação de dados e relatórios em formatos usuais, de modo a subsidiar análises, auditorias e instruções processuais, garantindo a disponibilização das informações ao término do contrato.

Requisitos de governança, controle e gestão de riscos

5.32. A contratação deverá observar requisitos mínimos de governança e controle, com o objetivo de assegurar a adequada gestão dos serviços, a transparência na execução contratual, a mitigação de riscos operacionais e a continuidade das atividades institucionais.

5.32.1. Nesse sentido, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

a) **Planejamento e controle da execução** - A execução dos serviços deverá ser orientada por planejamento prévio, com definição de rotinas de manutenção, priorização das demandas conforme criticidade e acompanhamento sistemático das ordens de serviço, de modo a permitir o adequado controle pela Administração;

b) **Rastreabilidade e registros** - As intervenções realizadas deverão ser devidamente registradas, por meio de ordens de serviço, relatórios técnicos ou instrumentos equivalentes, possibilitando a rastreabilidade das manutenções executadas, o histórico das ocorrências e o suporte à fiscalização contratual;

c) **Gestão de riscos operacionais** - A contratada deverá adotar práticas que contribuam para a mitigação de riscos relacionados à falha de sistemas prediais, à interrupção de serviços essenciais, à ocorrência de sinistros e à degradação acelerada do patrimônio público;

d) **Conformidade legal e normativa** - A execução dos serviços deverá observar integralmente a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis, incluindo, quando pertinente, normas de segurança do trabalho, acessibilidade, combate a incêndio, meio ambiente e demais exigências dos órgãos de controle;

e) **Apoio à fiscalização e transparência** - Deverão ser asseguradas condições adequadas para o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual pela Administração, inclusive quanto ao acesso às informações, aos registros de serviços e à comprovação da regularidade técnica das intervenções.

5.33. A contratada deverá observar integralmente:

5.33.1. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações);

5.33.2. Lei nº 13.709/2018: Lei Geral de proteção de Dados Pessoais - LGPD, dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural;

5.33.3. Instrução Normativa SEGES/ME nº 73, de 30 de setembro de 2022, que dispõe sobre a licitação pelo critério de julgamento por menor preço ou maior desconto, na forma eletrônica, para a contratação de bens, serviços e obras, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.; e

5.33.4. Instrução Normativa SEGES Nº 58, de 8 de agosto de 2022, que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos

Preliminares - ETP, para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema ETP digital.

5.34. Além das legislações anteriormente em destaque, como requisito legais da contratação, esta deverá, em especial, observar:

- 5.34.1. Normas e especificações relativas ao serviço a ser prestado;
- 5.34.2. Normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho;
- 5.34.3. Regulamentos das empresas concessionárias;
- 5.34.4. Normas da ABNT;
- 5.34.5. Normas internacionais consagradas, na falta das normas da ABNT;
- 5.34.6. Prescrições e recomendações de fabricantes;
- 5.34.7. Manuais técnicos, planilhas e demais orientações da SINAPI e
- 5.34.8. Práticas SEAP – Projetos, execução e manutenção (https://www.gov.br/compras/pt-br/aceso-a-informacao/manuais/manual-obras-publicas-edificacoes-praticas-da-seapmanuais/manual_obraspublicas_manutencao.pdf/view).

Instalação de escritório

5.35. Devido as fundamentações abaixo são necessárias a instalação de escritório para atender as necessidades do MDHC:

Levantamentos in loco

5.36. Os levantamentos em campo são indispensáveis para: coleta de medidas, dados e características físicas reais; atualização de informações cadastrais; elaboração de estudos, projetos e estimativas de custos; e verificação de interferências e condicionantes locais. Projetos e estimativas baseados apenas em dados secundários aumentam significativamente o risco de erros de dimensionamento; aditivos contratuais; retrabalho e atrasos.

Inspeções emergenciais

5.37. A Administração pode demandar atendimento imediato em situações como: falhas estruturais; danos decorrentes de eventos climáticos; riscos à segurança de usuários e servidores; e interrupção de funcionamento de instalações. Essas situações exigem avaliação técnica imediata, com emissão de parecer e indicação de medidas corretivas ou preventivas. A rapidez na inspeção é fator crítico para: mitigação de riscos; prevenção de agravamento de danos; e continuidade dos serviços

Acompanhamento de serviços

5.38. O acompanhamento técnico em campo é essencial para: verificar a correta execução dos serviços; assegurar conformidade com projetos, normas técnicas e especificações; validar medições e etapas executadas; e identificar desvios de qualidade ou prazo. A ausência desse acompanhamento aumenta o risco de execução inadequada; pagamentos indevidos; e necessidade de retrabalho.

Reuniões técnicas presenciais

5.39. A execução de serviços de engenharia envolve múltiplos atores e decisões técnicas complexas, demandando: compatibilização de projetos; solução de interferências; definição de ajustes técnicos; e alinhamento entre contratada, fiscalização e áreas demandantes. Reuniões presenciais permitem: análise conjunta de documentos e plantas; visitas simultâneas aos locais; e tomada de decisão célere e fundamentada.

5.40. Assim, a medida proposta encontra-se devidamente justificada e fundamentada no item 10.6 da Instrução Normativa SEGES/MP nº 5, de 26 de maio de 2017, por contribuir para a adequada execução contratual e para a garantia da eficiência, continuidade e qualidade dos serviços prestados à Administração.

Participação de Consórcio e Cooperativas

5.41. Não será permitida a participação de sociedades cooperativas no presente certame.

5.42. Também não será admitida a participação de licitantes constituídas sob a forma de consórcio.

5.43. As vedações previstas nos itens 5.41 e 5.42, justificam-se pela necessidade de garantir maior eficiência, previsibilidade e segurança jurídica na execução contratual. A contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial visa reduzir riscos operacionais, evitar descontinuidade na execução dos serviços e mitigar entraves administrativos decorrentes da natureza jurídica e da estrutura organizacional típicas de cooperativas e consórcio

5.44. Ademais, a contratação de uma única empresa responsável por todas as fases da execução contratual assegura maior controle por parte da Administração, facilita a fiscalização e o acompanhamento dos serviços executados, possibilita melhor gestão operacional dos atendimentos demandados, além de contribuir para a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços de manutenção predial prestados e cumprimento das obrigações contratuais.

6. Levantamento de Mercado

6.1. Inicialmente, cabe registrar que, no caso dos serviços em tela, não se vislumbram outras soluções de mercado viáveis, senão a terceirização para a prestação indireta dos serviços de manutenção predial, uma vez que o Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania – MDHC não dispõe de quadros funcionais típicos, com atribuições e qualificação técnica compatíveis com a execução contínua e especializada desses serviços, restando, portanto, inviabilizado o aproveitamento de recursos humanos próprios da Administração para atendimento da demanda.

6.2. Nesse contexto, com base no levantamento de contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública, foi anexada aos autos do Processo SEI nº **00135.231860/2025-24** a documentação referente ao Levantamento de Mercado, bem como, no **Anexo IV** deste Estudo Técnico Preliminar, a planilha contendo o relatório das consultas realizadas da média do mercado. A partir dessas informações, esta Equipe de Planejamento procedeu à análise do mercado, identificando a existência de diversas empresas especializadas na prestação de serviços de engenharia aptas à execução do objeto pretendido. O levantamento teve por finalidade verificar a disponibilidade de soluções, metodologias, tecnologias e práticas executivas capazes de atender às necessidades da Administração, observando os aspectos de eficiência, qualidade, viabilidade técnica e conformidade com a legislação aplicável.

6.3. Soluções disponíveis no mercado. Quanto às soluções disponíveis para atendimento da demanda em estudo, foram identificados os seguintes cenários:

Solução 1 – Execução direta pela Administração (mão-de-obra própria)

Descrição: Consiste na realização dos serviços de manutenção predial por servidores ou empregados públicos pertencentes ao quadro do MDHC.

Vantagens:

- Maior controle direto da Administração sobre a execução dos serviços;
- Redução de custos com lucro e encargos administrativos de empresas terceirizadas, em tese.

Desvantagens:

- Inexistência de cargos e carreiras específicas no MDHC voltadas à execução de serviços de manutenção predial;
- Ausência de servidores com qualificação técnica adequada e disponibilidade para atendimento contínuo das demandas;
- Impossibilidade de atendimento a chamados emergenciais e serviços especializados;
- Necessidade de realização de concursos públicos, treinamentos, aquisição de ferramentas, equipamentos e insumos, com elevados custos e longo prazo de implementação;
- Solução incompatível com a necessidade imediata e contínua da Administração.

Conclusão: Solução 1 **inviável** para o atendimento da demanda.

Desdobramentos deste cenário:

Solução 2 – Contratação com dedicação exclusiva de mão de obra

Descrição: Consiste na contratação de empresa especializada para disponibilização de profissionais alocados de forma exclusiva nas dependências do MDHC, com jornadas previamente definidas, sob gestão da contratada, para execução contínua dos serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial.

Vantagens:

- Presença permanente de profissionais nas dependências do órgão, permitindo atendimento imediato às demandas;
- Maior previsibilidade quanto à disponibilidade da força de trabalho;
- Facilitação do planejamento e da execução da manutenção preventiva;
- Redução do tempo de resposta em situações emergenciais;
- Maior controle operacional e continuidade dos serviços;
- Adequação a ambientes com elevada demanda e criticidade das instalações.

Desvantagens:

- Custo contratual mais elevado, em razão da alocação exclusiva da mão de obra, independentemente do volume efetivo de demandas;
- Necessidade de fiscalização mais intensiva da assiduidade, jornada e execução dos serviços;
- Menor flexibilidade para ajuste do quantitativo de profissionais ao longo da vigência contratual;
- Risco de ociosidade da mão-de-obra em períodos de menor demanda.

Conclusão : Não viável para o MDHC **solução 2**.

Solução 3 – Contratação Sob demanda Sem dedicação exclusiva de mão-de-obra

Descrição: Consiste na contratação de empresa especializada para execução dos serviços de manutenção predial sob demanda, sem alocação permanente de profissionais nas dependências do MDHC, sendo o atendimento realizado conforme chamados, ordens de serviço ou cronograma previamente pactuado.

Vantagens:

- Menor custo contratual em comparação ao modelo com dedicação exclusiva;
- Maior flexibilidade na gestão dos serviços, com pagamento conforme demanda efetivamente executada;
- Redução do risco de ociosidade da mão-de-obra;
- Adequação para demandas previsíveis e de menor complexidade;
- Possibilidade de contratação de equipes especializadas conforme o tipo de serviço requerido.

Desvantagens:

- Tempo de resposta potencialmente maior para atendimento de demandas emergenciais;
- Menor previsibilidade quanto à disponibilidade imediata de profissionais;
- Necessidade de planejamento mais rigoroso para execução da manutenção preventiva;
- Dependência da capacidade logística da contratada para atendimento tempestivo.

Conclusão técnica: Diante da natureza sob demanda dos serviços, da inexistência de necessidade de presença permanente de profissionais e da busca pela economicidade e eficiência do gasto público, o modelo **sob demanda e sem mão de obra fixa** mostra-se mais adequado e mitigando o risco de pagamento por ociosidade e assegurando aderência entre custo contratado e necessidade real da Administração, **solução 3**.

Solução 4 - Contratação pontual por demanda (serviços avulsos)

Descrição: Contratação de empresas distintas para execução de serviços específicos e pontuais de manutenção, por meio de contratações esporádicas.

Vantagens:

- **Flexibilidade para contratação conforme a necessidade imediata;**
- Possibilidade de escolha de empresas especializadas para serviços específicos.

Desvantagens:

- **Ausência de continuidade na prestação dos serviços;**
- Maior risco de descontinuidade e atrasos no atendimento;
- Elevação de custos administrativos com múltiplos processos de contratação;
- Dificuldade de padronização dos serviços e de responsabilização técnica;
- Inadequação para manutenção preventiva e atendimento emergencial contínuo.

Conclusão: não recomendada para o atendimento da demanda contínua do MDHC, **solução 4**

Conclusão do Levantamento de Mercado:

6.4. Diante do exposto, conclui-se que a contratação indireta de empresa especializada para prestação contínua de serviços de manutenção predial, configura-se como a única solução técnica e operacionalmente viável, capaz de assegurar a adequada conservação das instalações, a continuidade das atividades institucionais do MDHC e a mitigação de riscos operacionais, em consonância com as práticas de mercado e com os princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, sendo a solução 3 adequada.

6.5. Conforme verificado no desdobramento deste cenário, considerando a demanda desta Pasta, não há necessidade de presença permanente dos profissionais da empresa nas instalações.

6.6. Com base nesse cenário, a contratada deverá manter estrutura operacional própria, com profissionais qualificados, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à execução dos serviços, responsabilizando-se pela mobilização das equipes sempre que acionada pela Administração, observados os prazos e níveis de serviço previamente estabelecidos.

6.7. Segue abaixo resumo do levantamento de mercado de contratação públicas:

FORNECEDOR	ÓRGÃO	OBJETO	COMPRA	DATA DA HOMOLOGAÇÃO
------------	-------	--------	--------	---------------------

GHS ARTEX CONSTRUÇÕES SERVIÇOS E REFORMAS EIRELI	MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE ITAJUBA/MG	Contratação de empresa para a prestação de serviços comuns de engenharia, sob demanda, de manutenção predial (preventiva), via registro de preço, sem dedicação exclusiva de mão de obra, englobando fornecimento de equipamentos, peças, materiais e mão de obra, conforme planilhas padronizadas de serviços e insumos descritos no Sistema Nacional de	PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90001 /2026 UASG: 153030	04/05/2026
CONSTRUTEC SERVICOS E MANUTENCOES PREDIAIS LTDA	MINISTÉRIO DA DEFESA	Registro de preços para contratação de serviços comuns não contínuos de engenharia de manutenção predial, com fornecimento de material, nos termos da tabela anexa ao TR, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e seus anexos.	PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90002 /2025 UASG: 785800	08/12/2025
CONSTRUTORA J M EXCELENCIA LTDA	MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ	Prestação de serviços de Manutenção Predial com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra no Campus Senador Helvídio Nunes de Barros - PICOS /PIAUÍ	PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90011/2025 UASG: 154048	01/09/2025
DPCON PROJETOS, CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA	MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ	Contratação de serviços de engenharia por registro de preço para serviços de reforma e manutenção predial preventiva e corretiva, sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra e com fornecimento de materiais, ferramentas e equipamentos, para imóvel da Universidade da Integração Internacional da Lusofonia Afro-Brasileira - UNILAB localizado no município de Baturité	PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90008 /2025 UASG: 158565	18/08/2025
CARMO SCHMIDT ENGENHARIA LTDA	MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO DELEGACIA FEDERAL DA AGRICULTURA E ABASTECIMENTO EM GOIÁS	Contratação de empresa especializada na prestação sob demanda, de serviços comuns de engenharia, de caráter continuado de manutenção predial preventiva/ corretiva, com fornecimento de materiais, peças, equipamentos, e mão de obra na forma estabelecida na SINAPI, para atender s SFA/GO	PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90118 /2025 UASG: 130080	10/12/2025

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada no ramo da engenharia para a prestação de serviços continuados e sob demanda de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva, abrangendo os imóveis ocupados pelo Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania – MDHC e os que eventualmente vierem a ser, além de serviços eventuais sob demanda.

7.2. A solução contempla a execução da manutenção predial, de natureza multidisciplinar, envolvendo sistemas elétricos, hidrossanitários, de climatização, de prevenção e combate a incêndio, de telecomunicações, de acessibilidade, entre outros necessários à adequada conservação das edificações, além de serviços eventuais sob demanda.

7.3. A execução dos serviços de manutenção predial deverá ocorrer exclusivamente mediante emissão de Ordens de Serviço, conforme a demanda apresentada pela Administração, com fornecimento, pela contratada, de mão-de-obra especializada, materiais, insumos, equipamentos, ferramentas e peças necessários à sua completa execução, de modo a assegurar condições adequadas de segurança, salubridade, acessibilidade, funcionalidade e conforto, bem como a preservação do patrimônio público.

7.3.1. A formação dos valores relativos às Ordens de Serviço observará metodologia objetiva, transparente e padronizada, baseada exclusivamente em sistemas oficiais de referência de custos, em especial o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, na sua versão vigente para o Distrito Federal.

7.3.2. Para cada demanda acionada pela Administração, a contratada deverá apresentar orçamento analítico detalhado previamente à execução dos serviços, contendo:

a) a descrição técnica das atividades a serem executadas;

b) a estimativa das horas necessárias por categoria profissional, com indicação do respectivo custo horário, conforme composições oficiais do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, vigente para o Distrito Federal;

c) os quantitativos e preços unitários dos materiais, insumos e equipamentos necessários, igualmente referenciados no SINAPI ou, de forma excepcional e justificada, em outros sistemas oficiais admitidos pela legislação.

7.3.3. Considerando que a contratação será realizada sem dedicação exclusiva de mão de obra, a remuneração observará exclusivamente os serviços efetivamente executados e os insumos efetivamente empregados em cada Ordem de Serviço, vedado o pagamento por disponibilidade de equipes, ociosidade ou mera alocação de profissionais.

7.3.4. Para cada demanda acionada, a contratada deverá apresentar orçamento analítico detalhado previamente à execução, contendo a estimativa de horas necessárias por categoria profissional, os respectivos custos horários extraídos das composições oficiais do SINAPI, bem como os quantitativos e preços unitários dos materiais, insumos e equipamentos necessários.

7.3.5. A medição e o pagamento dos serviços ocorrerão exclusivamente com base nas Ordens de Serviço efetivamente executadas e devidamente atestadas pela fiscalização, considerando as horas efetivamente trabalhadas e os insumos comprovadamente aplicados, sendo expressamente vedado o pagamento por mão de obra ociosa, tempo improdutivo, deslocamentos não justificados ou horas não compatíveis com a natureza e a complexidade do serviço executado. Logo, prevalecerão as horas efetivamente trabalhadas e não aquelas estimadas pela contratada.

7.3.6. O valor total de cada Ordem de Serviço será obtido pela soma dos produtos entre os quantitativos dos insumos e serviços necessários e seus respectivos preços unitários, conforme SINAPI, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas – BDI, observado o percentual máximo previamente definido no instrumento convocatório e no contrato.

7.3.7. De forma sintética, o valor da Ordem de Serviço será apurado conforme a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da OS} = \{[(\Sigma (\text{Horas} \times \text{Custo Horário SINAPI})) + (\Sigma (\text{Quantidade} \times \text{Preço Unitário SINAPI}))] \times (1 - D)\} \times (1 + \text{BDI})$$

Onde:

- **D** corresponde ao percentual de desconto ofertado pela contratada no certame;
- **BDI** corresponde ao percentual de Benefícios e Despesas Indiretas adotado para a contratação.

7.3.8. Não serão admitidos preços, composições ou coeficientes distintos daqueles previstos nos sistemas referenciais oficiais, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e previamente aprovada pela Administração, nos termos do art. 23, §2º, da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 7.983/2013.

7.3.9. O orçamento apresentado pela contratada estará sujeito à análise, validação e aceite da autoridade competente, constituindo condição indispensável para o início da execução da respectiva Ordem de Serviço.

7.3.10. Na hipótese de, durante a execução contratual, surgir necessidade excepcional de utilização de serviço, insumo ou composição não constante das planilhas orçamentárias que integram a contratação, sua adoção somente será admitida quando indispensável à adequada execução do objeto e desde que exista composição correspondente em sistema oficial de referência de custos adotado pela Administração, observado o mesmo percentual de desconto ofertado pela contratada na licitação. A utilização dessa faculdade não poderá importar ampliação do objeto contratado nem descaracterizar a solução definida neste Estudo Técnico Preliminar. Caso a necessidade envolva serviço ou material não abrangido pelo objeto da contratação ou pelas referências oficiais adotadas, a Administração deverá avaliar a necessidade de promover a correspondente alteração contratual, observados os requisitos e limites previstos na Lei nº 14.133/2021.

7.4. Após o encaminhamento da estimativa de custos pela contratada, as Ordens de Serviço estarão sujeitas aos seguintes níveis de aprovação, os quais deverão ser observados no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados do recebimento da proposta de valor, rejeitados os limites de competência administrativa:

7.4.1. As demais Ordens de Serviço deverão ser aprovadas pelo Gestor do Contrato ou por seu substituto formalmente designado, para que a efetiva execução do serviço tenha início.

7.5. Após a aprovação da Ordem de Serviço pela autoridade competente, a contratada estará autorizada a iniciar a execução dos serviços, observado o prazo para início definido na respectiva Ordem de Serviço, ressalvadas as situações emergenciais devidamente caracterizadas.

7.6. Poderão ser solicitados, de forma excepcional, atendimento de urgência e emergência, para situações que possam comprometer a segurança, a integridade das instalações ou a continuidade das atividades institucionais, a exemplo:

- 7.6.1. Rompimentos e vazamentos em tubulações que possam danificar instalações ou oferecer riscos à integridade física das pessoas;
- 7.6.2. Ocorrências iminentes que afetem a segurança, como risco de incêndios ou explosões;
- 7.6.3. Intervenções em ambientes críticos, como Data Centers, Centros de Comando e Controle, Salas de Crise, Gabinetes e salas de UPS, entre outros previamente comunicados;
- 7.6.4. Vazamentos e defeitos na rede de GLP (gás liquefeito de petróleo);
- 7.6.5. Defeitos em equipamentos críticos, como geradores, que possam comprometer o funcionamento de sistemas essenciais;
- 7.6.6. Situações que possam causar danos ambientais ou que afetem o ambiente externo;
- 7.6.7. Paralisações em sistemas essenciais, como fornecimento de energia e água;
- 7.6.8. Defeitos em quadros gerais de distribuição de energia elétrica, busway ou qualquer um de seus componentes;
- 7.6.9. Problemas nos circuitos de alimentação do sistema de iluminação de emergência;
- 7.6.10. Ocorrências de curtos-circuitos ou falhas nos sistemas de detecção, combate e alarme de incêndio; e
- 7.6.11. Qualquer situação que represente riscos à segurança patrimonial ou à vida das pessoas.

7.7. A classificação das demandas, os prazos de atendimento e as condições de execução descritos serão apresentadas pela equipe de fiscalização, na abertura da ordem de serviço e estarão sujeitas a aprovação da autoridade competente, de acordo com o valor do serviço.

7.8. Os prazos máximos para início e conclusão dos serviços serão definidos de acordo com a natureza da demanda — rotineira, corretiva ou emergencial — conforme abaixo especificado:

7.8.1. Demanda rotineira (manutenção preventiva e preditiva) – baixa criticidade:

7.8.1.1. Demandas relacionadas às atividades de manutenção preventiva e preditiva, bem como ajustes, reparos e intervenções de baixo impacto operacional, que não comprometem a segurança, a integridade das instalações ou a continuidade das atividades institucionais.

7.8.1.2. Critérios objetivos:

- a) Ausência de risco à segurança de pessoas;
- b) Ausência de risco imediato ao patrimônio público;
- c) Não interrupção das atividades administrativas;
- d) Possibilidade de planejamento e execução programada.

7.8.1.3. Exemplos (não exaustivos):

- a) Manutenções preventivas previstas em cronograma;
- b) Substituição de componentes por desgaste natural;
- c) Ajustes em portas, fechaduras, luminárias ou pequenos reparos civis;
- d) Inspeções técnicas e testes periódicos de sistemas.

7.8.1.4. Prazos:

- a) Prazo máximo para início: até 03 (três) dias úteis, contados da aprovação da ordem de serviço;
- b) Prazo máximo para conclusão: até 10 (dez) dias úteis, a contar do início da execução, salvo quando a complexidade do serviço justificar prazo distinto, devidamente aprovado pela fiscalização.

7.8.2. Demanda corretiva (manutenção corretiva de reparação) – Média criticidade:

7.8.2.1. Demandas decorrentes de falhas, defeitos ou degradações que comprometem o desempenho dos sistemas prediais ou o conforto dos usuários, sem caracterizar risco iminente, mas que exigem intervenção em prazo reduzido para evitar agravamento.

7.8.2.2. Critérios objetivos:

- a) Comprometimento parcial da funcionalidade de sistemas ou ambientes;
- b) Impacto relevante no conforto, na acessibilidade ou na operação administrativa;
- c) Potencial de agravamento ou aumento de custos caso não atendida em prazo razoável;
- d) Necessidade de intervenção não programada.

7.8.2.3 Exemplos (não exaustivos);

- a) Falha em equipamento de climatização em área administrativa;
- b) Vazamentos sem risco estrutural ou elétrico imediato;
- c) Interrupções parciais de sistemas elétricos ou hidrossanitários;
- d) Defeitos em sistemas que não inviabilizam totalmente o uso do ambiente.

7.8.2.4 Prazos:

- a) Prazo máximo para início: até 24 (vinte e quatro) horas, contados da aprovação da ordem de serviço;
- b) Prazo máximo para conclusão: até 05 (cinco) dias úteis, a contar do início da execução, podendo ser ajustado mediante justificativa técnica e anuência da Administração.

7.8.3. Demanda emergencial (manutenção de urgência e emergência) – alta criticidade:

7.8.3.1. Demandas que envolvam risco iminente ou efetivo à segurança de pessoas, à integridade das edificações ou à continuidade das atividades institucionais, exigindo resposta imediata e adoção de medidas emergenciais aptas à contenção ou eliminação do risco.

7.8.3.2. Critérios objetivos:

- a) Risco à vida, à saúde ou à integridade física de pessoas;
- b) Risco significativo de dano ao patrimônio público;
- c) Interrupção total ou quase total de atividades essenciais;
- d) Necessidade de atuação imediata para cessação do risco ou do dano

7.8.3.3. Exemplos (não exaustivos):

- a) Curto-circuito, princípio de incêndio ou risco elétrico iminente;
- b) Vazamento grave de água, gás ou esgoto com risco estrutural ou sanitário;
- c) Falha crítica em sistemas de combate a incêndio;
- d) Colapso, instabilidade ou risco estrutural evidente;
- e) Interrupção total de sistemas essenciais (energia, sistemas de segurança, climatização de áreas críticas ou acessibilidade).

7.8.3.4. Prazos:

- a) Prazo máximo para início: até 04 (quatro) horas, contadas da comunicação formal da ocorrência pela Administração, independente da emissão prévia da Ordem de Serviço;
- b) Prazo máximo para estabilização ou mitigação do risco: imediato, devendo a contratada adotar medidas provisórias eficazes para cessação do risco ou contenção do dano;
- c) Prazo máximo para conclusão: até 24 (vinte e quatro) horas, ou no menor prazo tecnicamente possível, conforme a complexidade da intervenção, admitindo-se prorrogação justificada mediante anuência formal da fiscalização.

7.9. A classificação da criticidade não se confunde com o valor financeiro da Ordem de Serviço, mas sim com o grau de urgência da demanda e o potencial impacto à segurança, à funcionalidade e à continuidade das atividades institucionais. Demandas inicialmente classificadas como rotineiras ou corretivas poderão ser reclassificadas como emergenciais mediante justificativa técnica da fiscalização, caso haja agravamento do risco.

7.10. Nas demandas emergenciais, a contratada deverá adotar imediatamente medidas mitigadoras, ainda que provisórias, para cessação do risco, podendo a formalização da Ordem de Serviço ocorrer de forma subsequente, sem prejuízo da responsabilidade contratual.

7.11. A contratada não poderá alterar unilateralmente a classificação de criticidade atribuída pela Administração.

7.12. A classificação da criticidade será o parâmetro principal para definição dos prazos máximos de início e conclusão dos serviços, conforme estabelecido neste Estudo Técnico Preliminar, no Termo de referência e no contrato.

7.13. Os prazos estabelecidos observam os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e eficiência administrativa, sendo compatíveis com a natureza técnica dos serviços de manutenção predial sob demanda, com as boas práticas de engenharia e com os entendimentos consolidados dos órgãos de controle quanto à necessidade de definição objetiva de níveis de serviço, sem imposição de obrigações inexequíveis ou restritivas à competitividade.

7.14. Classificação da Natureza do Objeto

7.14.1. Nos termos do art. 6, inciso XXI, da Lei nº 14.133/2021, consideram-se serviços comuns aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

7.14.2. A presente contratação refere-se à prestação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e eventual, com fornecimento de mão de obra e materiais, a serem executados sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço, com base em composições de custos previstas no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI.

7.14.3. Embora se trate de serviços e engenharia, as atividades envolvidas - tais como intervenções civis, elétricas, hidrossanitárias, de climatização, impermeabilização, tratamento de recuperação de fachadas pequenos reparos estruturais e adequações técnicas - possuem técnicos amplamente consolidados, metodologias executivas padronizadas e referenciais oficiais de custos, não demandando soluções inovadoras, complexidade técnica extraordinária ou desenvolvimento intelectual singular.

7.14.4. Os serviços podem ser descritos objetivamente, com especificação clara de insumos, quantitativos estimativos, unidades de medida, prazos e critérios de medição, permitindo a adoção de critério de julgamento objetivo, como o maior desconto incidente sobre tabela oficial de preços.

7.14.5. Dessa forma, a contratação enquadra-se como serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, c/c art. 28, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, sendo cabível a utilização de modalidade compatível com esse enquadramento, observados os demais requisitos legais e regulamentares.

7.14.6. Ressalta-se que a classificação como serviço comum de engenharia não afasta a necessidade de responsabilidade técnica por profissional habilitado, tampouco dispensa a observância das normas técnicas aplicáveis, inclusive emanadas pelos conselhos profissionais competentes.

7.15. Serviços eventuais sob demanda:

7.15.1. Os serviços eventuais sob demanda seguem a lógica de criticidade acima.

7.15.2. São serviços eventuais sob demanda que podem ser demandados à contratada:

Adequação de layout com Montagem ou desmontagem de painéis, divisórias e estações de trabalho
Pintura interna
Pintura externa
Isolamento acústico e/ou térmico
Serviços de vidraçaria
Serviços de esquadria
Serviços de gesso ou forro
Montagem e/ou desmontagem de persianas
Recuperação de trincas e rachaduras
Recomposição de revestimentos
Recuperação de pisos
Substituição de revestimentos destacados ou de pisos destacados
Manutenção em coberturas

Substituição de telhas
Correção de vazamentos
Manutenção e recomposição de impermeabilizações
Tratamento de corrosão em estruturas metálicas
Aperto e substituição de parafusos
Recuperação de soldas
Recuperação de pintura protetiva
Inspeção e tratamento de fissuras em estruturas de concreto
Limpeza e desinfecção de reservatórios
Manutenção de bombas hidráulicas
Manutenção de válvulas e caixas de descarga
Manutenção de registros e torneiras
Limpeza e desobstrução de tubulações
Manutenção de ralos e aparelhos sanitários
Manutenção de válvulas reguladoras de pressão
Manutenção de registros e metais sanitários
Manutenção de tubulações
Manutenção de aquecedores
Limpeza de placas solares
Manutenção de poços de recalque
Limpeza e manutenção de calhas
Manutenção de caixas de inspeção e de areia

Manutenção de transformadores
Manutenção de relés de proteção
Manutenção de seccionadores e disjuntores
Manutenção de fios e cabos
Manutenção de quadros elétricos
Manutenção de luminárias
Substituição de lâmpadas
Manutenção de interruptores e tomadas
Manutenção de motores elétricos
Manutenção de grupos geradores
Manutenção de redes de aterramento
Manutenção de redes telefônicas
Cabeamento lógico e de telecomunicações
Manutenção de centrais telefônicas
Manutenção de sistemas de detecção e alarme de incêndio
Manutenção de sistemas de sonorização
Manutenção de sistemas de antenas coletivas
Manutenção de CFTV
Manutenção de sistemas de supervisão, comando e controle
Manutenção de cabeamento estruturado
Inspeção de extintores
Manutenção de extintores (1º, 2º e 3º níveis)
Manutenção de hidrantes

Manutenção de sprinklers
Manutenção de bombas de incêndio
Manutenção de válvulas de governo e alarme
Calibração de manômetros, pressostatos e chaves de fluxo
Substituição de dispositivos de segurança
Manutenção de painéis de comando
Manutenção de compressores
Manutenção de condensadores
Manutenção de evaporadores
Limpeza de filtros
Manutenção de torres de resfriamento
Testes de vazamento
Ajustes operacionais
Execução de pequenos reforços estruturais (sem alteração estrutural relevante)
Recomposição de juntas de dilatação
Tratamento e recuperação de fachadas
Regularização de pisos de acessibilidade (adequação à NBR 9050)
Instalação de guarda-corpos e corrimãos
Impermeabilização de lajes técnicas
Impermeabilização de áreas molhadas (banheiros/copas)
Testes de estanqueidade
Termografia preventiva em quadros elétricos

Balanceamento de carga
Instalação de DPS e DR
Adequação de SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas)
Higienização química de serpentinas
Troca de compressores
Balanceamento de sistema de dutos
Instalação de exautores
Testes hidrostáticos
Recarga e substituição de mangueiras
Adequação de sinalização de emergência
Reorganização de racks
Certificação de pontos de rede
Adequação de infraestrutura para novos pontos lógicos
Instalação de piso tátil
Adequação de sanitários acessíveis
Serviços de automatização de portas (vidro, MDF e metálicas), de natureza corretiva, preventiva e preditiva
Emissão de ART/RRT de projetos
Escoamento e lixamento de superfície de concreto e aço
Desmontagem e montagem de piso elevado
Aplicação de películas adesiva insulfilm e vidros
Fornecimento de instalação de forro mineral
Aquisição e instalação de portas e painéis e divisórias de MDF e MDP.

7.16. Os prazos estabelecidos poderão ser prorrogados, excepcionalmente, a critério da Administração, mediante justificativa técnica formal apresentada pela contratada e anuência prévia da fiscalização, especialmente nos casos que envolvam maior complexidade, dependência de fornecimento de materiais específicos ou fatores alheios à vontade das partes, desde que haja comprovação do alegado.

7.17. A solução prevê a adoção de manutenção preventiva, preditiva e corretiva, de forma planejada e sob demanda, permitindo respostas tempestivas às necessidades ordinárias e emergenciais, sem prejuízo à continuidade das atividades institucionais. As exigências técnicas, operacionais e de assistência técnica associadas à execução dos serviços são as detalhadas anteriormente.

7.18. Os prazos previstos neste instrumento observarão a unidade de tempo expressamente indicada em cada dispositivo. Quando estabelecidos em dias úteis, sua contagem ocorrerá conforme o calendário administrativo da Contratante. Quando estabelecidos em dias corridos ou horas, a contagem ocorrerá de forma contínua, inclusive em finais de semana e feriados.

7.19. A solução consiste na contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados de manutenção predial sob demanda, compreendendo atividades preventivas, corretivas e adequações necessárias à conservação e ao funcionamento das edificações ocupadas pelo MDHC, mediante emissão de Ordens de Serviço específicas.

7.19.1. Os orçamentos das Ordens de Serviço serão elaborados com base nas composições e insumos dos sistemas referenciais adotados pela Administração, acrescidos do BDI contratual e submetidos ao desconto ofertado pela futura contratada.

7.19.2. A solução contempla a utilização de sistema informatizado de gerenciamento da manutenção, destinado ao controle das solicitações, acompanhamento das Ordens de Serviço, monitoramento dos níveis de serviço e suporte à fiscalização contratual.

7.19.3. As demandas serão classificadas conforme o grau de criticidade, observando-se os níveis de serviço definidos no Termo de Referência.

7.19.4. A execução da solução observará fluxo operacional composto pela abertura da demanda, vistoria técnica, elaboração e aprovação do orçamento, emissão da Ordem de Serviço, execução dos serviços, fiscalização, recebimento e medição para fins de pagamento.

7.20. Considerando a dispersão geográfica das unidades atendidas, a necessidade de realização de vistorias, levantamentos em campo, inspeções emergenciais, reuniões técnicas e acompanhamento da execução dos serviços, a solução pressupõe a existência de estrutura operacional apta a prestar atendimento no Distrito Federal durante toda a vigência contratual.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. A presente contratação destina-se à prestação de serviços continuados de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva, sob demanda, abrangendo as unidades atualmente ocupadas ou que venham a ser ocupadas pelo Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania – MDHC, compreendendo o Edifício Parque Cidade Corporate, o Edifício Multibrasil, a Esplanada dos Ministérios – Bloco A e a Sede II.

8.2. Embora localizadas em endereços distintos, as edificações apresentam necessidades semelhantes de conservação, manutenção e adequação de suas instalações prediais, exigindo intervenções contínuas destinadas a assegurar a funcionalidade dos ambientes, a segurança dos usuários, a preservação do patrimônio público e a continuidade das atividades institucionais desenvolvidas pelo Ministério.

8.3. Considerando a natureza da contratação, não é possível determinar previamente e com exatidão os quantitativos de cada serviço que será demandado durante a vigência contratual, uma vez que as intervenções de manutenção predial decorrem de eventos variáveis e muitas vezes imprevisíveis, relacionados ao desgaste natural dos sistemas prediais, falhas operacionais, alterações de layout, adequações de ambientes, substituições de componentes e demais necessidades supervenientes identificadas pela Administração.

8.4. Em razão dessa característica, a solução adotada consiste na contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço, com fornecimento de mão de obra, materiais, insumos, equipamentos, ferramentas e demais recursos necessários à execução do objeto.

8.5. O modelo adotado possibilita à Administração atender adequadamente às demandas de manutenção que surgirem durante a vigência contratual, garantindo maior eficiência operacional, racionalização dos recursos públicos e flexibilidade para atendimento das necessidades efetivamente verificadas ao longo da execução contratual.

8.6. A metodologia utilizada para definição da estimativa da contratação baseou-se na análise histórica da execução dos contratos de manutenção predial celebrados pelo Ministério, especialmente das Ordens de Serviço executadas no âmbito do Contrato nº 04/2025-SEI (SEI nº 4781977), compreendendo o período analisado pela área técnica.

8.7. Foram examinadas as Ordens de Serviço efetivamente executadas, considerando-se os serviços realizados, os respectivos orçamentos aprovados, as datas de execução, os valores faturados e a recorrência das intervenções realizadas, conforme demonstrado na tabela consolidada constante deste Estudo Técnico Preliminar:

Detalhamento do Serviço	Nº do Orçamento.	Ordem de Serviço	Data da Ordem de Serviço	Valor faturado
Contrato Nº 04/2025-SEI (4781977), com vigência 27/02/2026 a 26/08/2026				
Reparo na torneira da pia do banheiro privativo do Gabinete da Comissão de Anistia.	EC- 00202/2025	01/2025	27/03/25	R\$ 440,97
Manutenção da caixa d'água do prédio da 514 norte.	EC- 00188/2025	02/2025	27/03/25	R\$ 737,35
Instalação de pontos de energia e rede, na sala 138.	EC- 00219/2025	03/2025	10/04/25	R\$ 2.781,06
Alteração de layout da Sala 304- Conselho Nacional dos Direitos Humanos.	EC- 00241/2025	04/2025	17/04/25	R\$ 2.631,01
Limpeza das caixas de gordura	EC- 00283/2025	05/2025	29/04/25	R\$ 445,09
Instalação de pontos elétricos, lógicos e de cabo HDMI em sala de Reunião	EC- 00282/2025	06/2025	29/04/25	R\$ 2.954,76
Alteração de layout da Sala 333 da Coordenação -Geral de Acompanhamento de Parcerias-CGAP.	EC- 00299/2025	07/2025	08/05/25	R\$ 1.099,99
Alteração de layout da Divisão de Gestão Documental - DIVGED	EC- 00311/2025	09/2025	16/05/25	R\$ 6.418,40
Limpeza das caixas de gordura das copas do 8º e 9º pavimento do Ed. Parque Cidade Corporate.	EC- 00326/2025	11/2025	21/05/25	R\$ 850,11
Troca de 14 lâmpadas sala 901	EC- 00325/2025	12/2025	03/06/25	R\$ 560,65
Ligar a energia em 09 (nove) balcões de recepção, do Ed. Multibrasil, sendo: 02 (dois) em cada um dos pavimentos: 1º, 2º, 3º e 4º; 01 (um) no 5º pavimento.	EC- 00511/2025	13/2025	05/06/25	R\$ 12.187,59
Alteração de Layout - 10º Pavimento - Ed. Parque Cidade Corporate	EC- 00457/2025	14/2025	05/06/25	R\$ 150.343,66

Alteração de Layout do Gabinete da Secretaria Nacional dos Direitos das Pessoas LGBTQIA+ instalação e de remanejamento de pontos elétricos e lógicos;	EC- 00531/2025	16/2025	11/06/25	R\$ 1.025,59
Instalação de: 01 -ponto de rede 01- tomada	EC- 00567/2025	18/2025	24/06/25	R\$ 877,83
Trocas de tomadas comuns por tomadas industriais das copas do 1º ao 5 º pavimentos	EC- 00550/2025	19/2025	24/06/25	R\$ 8.159,12
Limpeza da vegetação na unidade 514 norte	EC- 00308/2025	20/2025	24/06/25	R\$ 12.442,63
Adequação dos pontos de energia às novas posições das mesas na sala plenária, Remanejamento de 44 tomadas e 22 pontos de rede; Instalação de 16 tomadas e 8 pontos de rede.	EC- 00440/2025	21/2025	02/07/25	R\$ 9.422,29
Confecção de 200 Patch cords de 2 metros cada.	EC- 00618/2025	22/2025	02/07/25	R\$ 8.423,29
Verificação nos pontos de rede.	EC- 00596/2025	23/2025	02/07/25	R\$ 222,00
Manutenção geral do grupo gerador	EC- 00306/2025	24/2025	11/07/25	R\$ 114.409,20
Vistoria Elétrica - 8º e 10º andares - Ed. Parque Cidade	EC- 00699/2025	25/2025	15/07/25	R\$ 1.371,41
Emergencial- Verificação de 5 pontos de rede no 8º andar e ponto de rede da recepção do 9º andar.	EC- 00705/2025	26/2025	16/07/25	R\$ 602,35
Limpeza das caixas de gordura das copas do 8º e 9º pavimento do Ed. Parque Cidade Corporate.	EC- 00326/2025	27/2025	12/08/25	R\$ 881,58
Identificação de ponto elétrico	EC- 00823/2025	28/2025	19/08/25	R\$ 264,54
Instalação de pontos elétricos e lógicos para a implementação de equipamentos de video wall, Plenária Janaina Romão .	EC- 00808/2025	29/2025	19/08/25	R\$ 5.023,71
Reparo no carpete da sala 818.	EC- 00845/2025	31/2025	22/08/25	R\$ 775,00
Alteração de Layout, Serviços de remanejamento e instalação de pontos elétricos e lógicos, bem como a montagem e desmontagem do piso elevado,	EC- 00824/2025	32/2025	25/08/25	R\$ 3.674,85
Verificação de tomadas de energia em curto	EC- 00935/2025	33/2025	08/09/25	R\$ 390,57

Instalação de ponto de rede e elétrica, para uma nova estação de trabalho	EC- 00843/2025	34/2025	08/09/25	R\$ 1.008,99
Alteração de layout da Coordenação- Geral de Licitações e Contratos, para o aumento da equipe	EC- 00975/2025	35/2025	15/09/25	R\$ 16.654,14
Vazamento na pia da copa 8º pavimento	EC- 00988/2025	36/2025	17/09/25	R\$ 403,98
Instalação de 2 Acess Point: Access Point R610 sala 206 CGTI Access Point R610 sala 222 EVENTOS	EC-01033/2025	37/2025	23/09/25	R\$ 254,24
Instalação do Video Wall	EC- 00941/2025	39/2025	23/09/25	R\$ 11.636,61
2-Alteração de layout da Secretaria Nacional dos Direitos da Pessoa Idosa *Serviços de remanejamento de pontos elétricos e lógicos;	EC- 01052/2025	41/2025	03/10/25	R\$ 1.111,55
Vazamento na pia, copa do 9º pavimento	EC- 01077/2025	42/2025	06/10/25	R\$ 419,80
Readequação do espaço físico da Sala 205 da Coordenação- Geral de Cooperação Internacional	EC- 01042/2025	43/2025	06/10/25	R\$ 2.186,75
Verificação de ponto de rede na sala 137.	EC- 01116/2025	44/2025	08/10/25	R\$ 195,78
Reforma da ala norte do 9º pavimento.	EC- 00569/2025	45/2025	08/10/25	R\$ 247.963,57
Reforma da ala Sul do 9º pavimento.	EC- 00816/2025	46/2025	08/10/25	R\$ 216.280,89
Reforma do 8º Pavimento do Edifício Parque Cidade Corporate, para devolução.	EC/01134/2025	47/2025	16/10/25	R\$ 393.406,04
01 (uma) caixa de porcelanato 60 x 60 cm na cor cinza, a ser utilizada como proteção dos móveis de madeira que estão servindo de suporte para as cafeteiras nas copas do 1º ao 5º andar, do Ed. MultiBrasil.	EC- 01046/2025	48/2025	17/10/25	R\$ 360,74
Desligar estação de trabalho na sala 123.	EC- 01152/2025	49/2025	22/10/25	R\$ 300,65
Confecção de: 1 patch cord CAT6 de 25 m; 1 patch cord CAT 6 de 15 m.	EC- 01160/2025	50/2025	22/10/25	R\$ 854,69
Passagem de cabo de áudio do microfone de mesa na sala 323B,	EC- 01157/2025	51/2025	22/10/25	R\$ 374,08

Limpeza das caixas de gordura das copas do 8º e 9º pavimento do Ed. Parque Cidade Corporate.	EC- 00326/2025	52/2025	23/10/25	R\$ 881,88
Confecção de 02 unidades de patch cords CAT6 de 30m	EC- 01211/2025	54/2025	29/10/25	R\$ 1.030,79
Instalação de duas tomadas (normal e estabilizada) e um ponto de rede	EC- 01156/2025	55/2025	04/11/2025	R\$ 1.680,43
Alteração de layout e desligamento de mesas nas salas 522 e 523.	EC- 01216/2025	56/2025	06/11/2025	R\$ 1.681,10
Readequação do espaço físico da Sala 211, do Ed. Multibrasil.	EC-01250/2025	57/2025	11/11/2025	R\$ 5.052,21
Readequação do espaço físico da Sala 211, do Ed. Multibrasil.	EC-01215/2025	58/2025	17/11/2025	R\$ 327,73
Instalação de ar-condicionado AGRATTO 12.000 Btus/h	EC- 01374/2025	59/2025	28/11/2025	R\$ 1.978,12
Substituição do piso vinílico do auditório do 9º pavimento.	EC- 01258/2025	60/2025	08/12/2025	R\$ 135.406,04
Limpeza das caixas de gordura das copas do 8º e 9º pavimento do Ed. Parque Cidade Corporate.	EC- 000326/2025	61/2025	18/12/2025	R\$ 881,88
Teste Rack do 12º pavimento do Edifício Sede II	EC-00036/2026	01/2026	21/01/2026	R\$ 840,77
Limpeza das caixas de gordura das copas do 9º pavimento do Ed. Parque Cidade Corporate.	EC-00326/2025	03/2026	30/01/2026	R\$ 850,11
Alterações na copa do 9º andar do Edifício Parque Cidade, –Remanejamento da tomada da cafeteira da copa (serviço já executado, em razão da urgência); – Troca de 5 (cinco) lâmpadas; – Substituição do forro,	EC-01487/2025	04/2026	30/01/2026	R\$ 3.390,85
instalação de tomadas e ponto de rede na sala 222 (Diretoria de Promoção dos Direitos da População em Situação de Rua) -Instalação de uma tomada e um-ponto de rede na sala 222B (Para TV); -Instalação de uma tomada elétrica na sala 222E (Frigobar).	EC-00009/2026	05/2026	30/01/2026	R\$ 1.428,79
Serviços de acabamento para a devolução do 8º Pavimento do Edifício Parque Cidade Corporate,	EC-00111/2026	06/2026	03/02/2026	255.247,34
Serviços de acabamento para a devolução do 8º Pavimento do Edifício Parque Cidade Corporate,	EC-01499/2025	07/2026	03/02/2026	R\$ 591.745,62
Manutenção em ar-condicionado, localizado na sala de apoio do 2º subsolo do Ed. Parque Cidade.	EC-00119/2026	08/2026	19/02/2026	R\$ 3.066,34
Instalação de tomadas em 07(sete) mesas de reunião contemplando 4 (quatro) pontos de energia elétrica e 1 (um) ponto de rede por calha, totalizando 24 (vinte e quatro) pontos de elétrica e 14 (quatorze) pontos de rede.	EC-00112/2026	09/2026	20/02/2026	R\$ 6.428,68
VALOR				R\$ 2.254.747,78

Termo Aditivo (5403182), com vigência 27/02/2026 a 26/08/2026				
Remanejamento de Acess Point da sala 503 (5º andar) para sala 23 (Térreo), no ed. Multi Brasil	EC-00237/2026	10/2026	11/03/2026	R\$ 436,53
Instalação de 4 (quatro) pontos elétricos e 2 (dois) pontos de rede no auditório.	EC-00236/2026	11/2026	10/03/2026	R\$ 2.933,91
Verificação de ponto de rede. Sala 322 – Edifício MultiBrasil.	EC-00238/2026	12/2026	11/03/2026	R\$ 323,24
Limpeza das caixas de gordura das copas do 9º pavimento do Ed. Parque Cidade Corporate.	EC-00326/2025	13/2026	18/03/2026	R\$ 850,11
Alteração de layout e da adaptação do espaço físico da Corregedoria (CORREG) e da Sala de Oitiva.	EC-00124/2026	14/2026	25/03/2026	R\$ 27.663,61
Serviços Emergenciais. Verificação de pontos de rede ; 02 pontos de rede, sala 205 do Ed. Multibrasil; 01 ponto de rede no térreo do Ed. Multibrasil; 01 ponto de rede, sala 214 ed. Parque Cidade Corporate (auditório); Limpeza da caixa de gordura, copa do 9º pavimento parque Cidade Corporate.	EC-00331/2026	15/2026	30/03/2026	R\$ 782,26
Instalação de pontos de rede e elétrica na sala de Educação Corporativa, retirada de piso vinílico, perfuração em piso elevado para passagem de cabeamento, e execução de instalações elétricas, fornecimento e instalação de tomadas, crimpagem, instalação de 32 pontos de rede lógica e 64 pontos elétricos no chão.	EC- 000330/2026	16/2026	30/03/2026	R\$ 26.422,34
Passagem de cabeamento de microfone nas salas 117, 201 e 237.	EC- 00493/2026	17/2026	15/04/2026	R\$ 2.443,399
Transferência de circuitos elétricos do 8º pavimento para o 9º pavimento do Edifício Parque Cidade Corporate.	EC- 00366/2026	18/2026	17/04/2026	R\$ 7.255,45
Pintura do hall do 9º pavimento do Edifício Parque Cidade Corporate.	EC- 00540/2026	19/2026	28/04/2026	R\$ 9.982,76
Instalação de 02 (duas) câmeras Logitech.	EC- 00540/2026	20/2026	28/04/2026	R\$ 2.855,40
Conserto do vazamento de água, na unidade da 514 Norte	EC- 00584/2026	21/2026	04/05/2026	R\$ 287,40
Limpeza da caixa de gordura da copa do 9º pavimento do E. Parque Cidade Corporate.	EC- 00490/2026	22/2026	05/05/2026	R\$ 540,75
Copa do 9º andar do Edifício Parque Cidade Corporate. Substituição das cubas; reparo nos armários.	EC-00359/2026	23/2026	06/05/2026	R\$ 8.065,74
Troca de cabeamento que alimenta o ACCESS POINT da sala 122, Ed. MultiBrasil.	EC-00572/2026	24/2026	12/05/2026	R\$ 4.670,94
Verificação/Teste de 02(dois), pontos de rede	EC-00630/2026	25/2026	12/05/2026	R\$ 292,16
Inclusão de Estação de Trabalho na sala 222, 2º pavimento do Ed. MultiBrasil.	EC-00809/2026	26/2026	14/05/2026	R\$ 2.013,28
VALOR				R\$ 97.819,57
VALOR TOTAL				R\$ 2.352.567,35

8.8. A análise das Ordens de Serviço permitiu identificar os serviços mais recorrentes, os padrões de consumo financeiro, a frequência das intervenções e a representatividade econômica das demandas de manutenção predial, constituindo a principal base técnica utilizada para definição da estimativa da presente contratação.

- 8.9. Durante a avaliação dos dados históricos, foram desconsideradas demandas de natureza excepcional, extraordinária ou sem expectativa razoável de recorrência durante a futura vigência contratual, de modo a evitar distorções na estimativa e assegurar maior aderência às necessidades ordinárias de manutenção predial do Ministério.
- 8.10. A definição dos quantitativos estimados considerou, de forma integrada:
- I – o histórico de execução financeira das Ordens de Serviço emitidas nos contratos anteriores;
 - II – a frequência de ocorrência dos serviços de manutenção executados;
 - III – a média mensal de execução apurada no período analisado;
 - IV – a projeção anualizada das demandas identificadas;
 - V – a ampliação das necessidades decorrentes da ocupação e utilização das unidades atendidas;
 - VI – a área construída sob responsabilidade do Ministério;
 - VII – o estado de conservação das edificações e de seus sistemas prediais;
 - VIII – as necessidades de manutenção preventiva, preditiva e corretiva dos ativos existentes;
 - IX – a experiência técnica acumulada pelas equipes responsáveis pela fiscalização e gestão contratual.
- 8.11. A composição dos quantitativos estimados foi vinculada às respectivas composições de custos e insumos constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, permitindo a adequada formação do orçamento estimativo da contratação e assegurando compatibilidade entre os serviços previstos e os referenciais oficiais de preços adotados pela Administração.
- 8.12. A utilização do SINAPI como principal referência orçamentária encontra respaldo no Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013, que estabelece sua utilização como parâmetro para elaboração de orçamentos de obras e serviços de engenharia custeados com recursos da União.
- 8.13. Nos casos em que não foram identificadas composições ou insumos específicos aptos a representar adequadamente determinadas atividades necessárias à execução do objeto, foram adotados parâmetros complementares obtidos mediante pesquisa de mercado, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.
- 8.14. Após a avaliação dos aspectos relacionados à economicidade, eficiência, eficácia, padronização, transparência e aderência às práticas de mercado, concluiu-se que a utilização do SINAPI associada ao critério de julgamento pelo maior desconto sobre os preços referenciais constitui a solução mais adequada para a presente contratação.
- 8.15. Os materiais, peças, componentes, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à execução dos serviços integram a própria prestação dos serviços de manutenção predial, não constituindo objeto autônomo de aquisição ou fornecimento isolado.
- 8.16. Em razão dessa característica, a formação dos preços foi estruturada considerando a execução integrada dos serviços e dos insumos necessários à sua realização, observando-se a metodologia de composição de custos prevista nos referenciais oficiais adotados pela Administração.
- 8.17. Para a composição do orçamento estimativo foi aplicado Benefício e Despesas Indiretas – BDI calculado conforme metodologia prevista no Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia – IPPC, observadas as características específicas da presente contratação, as condições de execução dos serviços e os referenciais adotados pela Administração.
- 8.18. A composição do BDI considerou os componentes relativos à Administração Central, Seguros, Garantias, Riscos, Despesas Financeiras, Lucro e Tributos incidentes sobre o faturamento, cujos percentuais foram definidos com base nas características da contratação e em referências obtidas em contratações similares da Administração Pública, conforme demonstrado no **Anexo III – Composição do BDI, deste Estudo Técnico Preliminar**.
- 8.19. O percentual de BDI apurado foi incorporado à formação do orçamento estimativo da contratação, incidindo sobre os custos diretos dos serviços, em conformidade com a metodologia adotada e com os documentos que instruem o presente Estudo Técnico Preliminar.
- 8.20. Com o objetivo de identificar os itens de maior relevância econômica da contratação e subsidiar as atividades de planejamento, pesquisa de preços, gestão de riscos e fiscalização contratual, foi elaborada Curva ABC dos serviços, materiais e insumos constantes do orçamento estimativo, a qual integra o **Anexo IV – Curva ABC do Orçamento Estimativo, deste Estudo Técnico Preliminar**.
- 8.21. Como elemento complementar de validação da estimativa, foi realizado levantamento da execução financeira histórica dos contratos de manutenção predial celebrados pelo Ministério, conforme demonstrado na tabela abaixo:

--	--	--

Ano	Processo	Valor Executado
2022	00135.200419/2022-58	R\$ 548.601,21
2023	00135.200699/2023-85	R\$ 1.172.999,10
2024 (jan-out)	00135.200193/2024-57	R\$ 116.878,05
2025	00135.211046/2024-11	R\$ 2.254.747,78
2026	00135.211046/2024-11	R\$ 97.819,57
Total		R\$ 4.191.045,71

8.22. Os valores históricos apurados demonstram a evolução das necessidades de manutenção predial do Ministério e constituem importante parâmetro para validação da estimativa da presente contratação, especialmente quando analisados em conjunto com as Ordens de Serviço efetivamente executadas e com as características atuais das edificações atendidas.

8.23. Os baixos gastos observados durante parte do exercício de 2024 decorreram da transferência de diversas unidades do Ministério para o Edifício Multibrasil, circunstância que fez com que parte significativa das adequações prediais e dos serviços de manutenção fosse executada diretamente pelo condomínio durante o período inicial de ocupação.

8.24. Adicionalmente, houve o encerramento do contrato de manutenção predial vigente em 31/10/2024 e a inexistência de contratação substituta até fevereiro de 2025, situação que contribuiu para a redução das despesas registradas naquele período.

8.25. Considerando o histórico de execução contratual, a projeção das necessidades futuras, a ampliação das demandas operacionais identificadas pela área técnica, a área construída atualmente sob responsabilidade do Ministério, o estado de conservação das edificações e a metodologia de formação de preços baseada em sistemas oficiais de referência, estima-se o valor da futura contratação em R\$ 6.275.338,39 (seis milhões, duzentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e oito reais e trinta e nove centavos), para uma vigência de 2 (dois) anos.

8.26. O valor estimado constitui limite financeiro referencial para atendimento das demandas durante a vigência contratual e não representa obrigação de execução integral do montante indicado, uma vez que os serviços serão demandados conforme a efetiva necessidade da Administração, mediante emissão de Ordens de Serviço.

8.27. A adoção da vigência plurianual mostra-se economicamente mais vantajosa para a Administração, nos termos do art. 106, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviços contínuos de manutenção predial, essenciais à conservação das edificações e à continuidade das atividades institucionais do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania.

8.28. A contratação com vigência de 2 (dois) anos contribui para a redução dos custos administrativos decorrentes da realização de novos procedimentos licitatórios em curto intervalo de tempo, proporciona maior eficiência na gestão e fiscalização contratual, favorece o planejamento das atividades de manutenção preventiva, preditiva e corretiva, reduz os riscos de descontinuidade na prestação dos serviços e assegura maior estabilidade na execução contratual, evidenciando a vantajosidade econômica da contratação plurianual.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 6.275.338,39

9.1. Considerando a solução adotada, o modelo de execução dos serviços sob demanda mediante emissão de Ordens de Serviço, os quantitativos estimados pela área técnica e a metodologia de formação de preços descrita neste Estudo Técnico Preliminar, estima-se o valor global da contratação em R\$ 6.275.338,39 (Seis milhões, duzentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e oito reais e trinta e nove centavos).

9.2. A estimativa foi elaborada com base na análise do histórico de execução dos contratos de manutenção predial do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania – MDHC, especialmente das Ordens de Serviço executadas no âmbito do Contrato Administrativo nº 04 /2025, bem como dos registros de execução financeira de contratações anteriores e das necessidades atualmente identificadas pela área técnica.

- 9.3. Para a composição do orçamento estimativo foram utilizados, prioritariamente, os custos referenciais constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, observada a data-base vigente à época da elaboração do orçamento.
- 9.4. Nos casos em que não foram identificadas composições, insumos ou serviços aptos a representar adequadamente determinadas necessidades da contratação, foram utilizados preços obtidos mediante pesquisa de mercado, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis, conforme documentação constante dos autos.
- 9.5. A formação do valor estimado considerou os quantitativos projetados para atendimento das demandas de manutenção predial das unidades abrangidas pela contratação, contemplando os serviços, materiais, insumos, equipamentos, ferramentas e demais recursos necessários à adequada execução do objeto.
- 9.6. Os preços referenciais utilizados na elaboração do orçamento foram acrescidos do Benefício e Despesas Indiretas – BDI calculado conforme metodologia prevista no Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia – IPPC, observadas as características específicas da contratação.
- 9.7. A composição detalhada do BDI e a Curva ABC dos itens orçamentários encontram-se, respectivamente, nos Anexos IV e II deste Estudo Técnico Preliminar, constituindo documentos complementares que subsidiam a formação do orçamento estimativo e a identificação dos itens de maior relevância econômica da contratação.
- 9.8. Considerando que o orçamento estimativo foi previamente elaborado pela Administração com base em composições referenciais oficiais, acrescidas do Benefício e Despesas Indiretas – BDI, adotou-se o critério de julgamento pelo maior desconto incidente sobre os preços referenciais constantes da planilha orçamentária, por se tratar da solução mais adequada para assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, preservar a padronização dos custos unitários, garantir objetividade no julgamento das propostas e manter a compatibilidade entre os preços contratados e os referenciais técnicos utilizados na elaboração do orçamento estimativo.
- 9.9. A estimativa considera, ainda, a evolução das necessidades operacionais do Ministério, a ampliação das demandas de manutenção identificadas pela área técnica, a área construída sob responsabilidade da Administração, o estado de conservação das edificações e os padrões de consumo observados durante a execução contratual anterior.
- 9.10. O valor estimado possui caráter referencial e representa o limite financeiro máximo previsto para atendimento das demandas durante a vigência contratual, não constituindo obrigação de execução integral do montante indicado, uma vez que os serviços serão executados conforme a efetiva necessidade da Administração, mediante emissão de Ordens de Serviço.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

- 10.1. A avaliação acerca do parcelamento da solução foi realizada em conformidade com o disposto no art. 18, §1º, inciso VIII, e no art. 20, §1º, ambos da Lei nº 14.133/2021, considerando-se, de forma integrada, os aspectos técnicos, econômicos e operacionais da contratação dos serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva necessários ao Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania – MDHC.
- 10.2. Concluiu-se que o parcelamento do objeto não se mostra técnica nem operacionalmente viável, uma vez que os serviços de manutenção predial possuem natureza intrinsecamente integrada e interdependente, envolvendo sistemas e subsistemas prediais cuja atuação ocorre de forma concomitante e coordenada. Intervenções em sistemas elétricos, hidráulicos, de climatização, civis e de combate a incêndio, por exemplo, frequentemente exigem execução simultânea ou sequencial por equipes distintas, porém sob um único planejamento e responsabilidade técnica, de modo que sua fragmentação comprometeria a eficiência, a segurança e a qualidade das intervenções.
- 10.3. O parcelamento por especialidade ou por sistema acarretaria elevado risco de sobreposição de responsabilidades, conflitos de atribuições e dificuldades na identificação de causas de falhas ou defeitos, além de potencializar disputas entre contratadas quanto à origem de problemas e à responsabilidade por eventuais retrabalhos, o que prejudicaria a continuidade e a confiabilidade dos serviços prestados.
- 10.4. Sob o prisma da economicidade, a divisão do objeto demandaria a realização de múltiplos procedimentos licitatórios e a gestão simultânea de diversos contratos com objetos conexos, resultando em aumento significativo dos custos administrativos, maior complexidade na fiscalização e redução das sinergias operacionais inerentes à execução integrada dos serviços. Tal cenário implicaria sobrecarga da estrutura administrativa do MDHC, com prejuízos ao planejamento, ao controle e à eficiência da execução contratual.
- 10.5. Ademais, a contratação unificada assegura a adoção de metodologia uniforme, padrões técnicos homogêneos e critérios padronizados de medição, controle de qualidade e responsabilização, o que seria sensivelmente comprometido em um cenário de parcelamento, no qual diferentes contratadas poderiam adotar procedimentos distintos, dificultando a fiscalização e aumentando o risco de inconsistências técnicas.
- 10.6. Ressalta-se, ainda, que a manutenção de contrato único permite maior flexibilidade na alocação de recursos e equipes, possibilitando o balanceamento da força de trabalho e dos insumos conforme a demanda variável entre as unidades do MDHC, assegurando atendimento contínuo, tempestivo e eficiente, especialmente em situações de demandas corretivas ou emergenciais.

10.7. Nessa perspectiva, o parcelamento do objeto configuraria parcelamento artificial, vedado pelo art. 20, §1º, da Lei nº 14.133/2021, por não se mostrar adequado à natureza do objeto nem capaz de promover maior competitividade ou economicidade, ao contrário, acarretando perda de eficiência, aumento de custos e riscos à adequada execução dos serviços.

10.8. Ressalta-se que a contratação unificada dos serviços não implica restrição à competitividade do certame, uma vez que o mercado de manutenção predial apresenta ampla oferta de empresas especializadas e aptas a executar, de forma integrada, serviços multidisciplinares de natureza continuada. Trata-se de modelo amplamente adotado na Administração Pública, o que evidencia a viabilidade de competição e a inexistência de barreiras indevidas à participação de potenciais licitantes.

10.9. A contratação em lote único possibilita a obtenção de ganhos de escala e de eficiência operacional, decorrentes da otimização da mobilização de equipes, da logística de fornecimento de materiais e da gestão centralizada dos recursos humanos e insumos. A execução integrada reduz custos indiretos, evita duplicidade de estruturas administrativas e operacionais e favorece a padronização de procedimentos, refletindo positivamente na economicidade e na eficiência da contratação.

10.10. Os serviços de maior especialização técnica eventualmente contemplados na presente contratação, tais como impermeabilização, recuperação localizada de fachadas, adequações em Sistemas de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA e intervenções correlatas, integram o objeto apenas quando caracterizados como atividades de manutenção preventiva, preditiva ou corretiva, de natureza acessória, eventual e complementar, voltadas à preservação da funcionalidade das edificações. Não abrangem obras, reformas estruturais ou intervenções de grande vulto, razão pela qual sua execução integrada mostra-se técnica e economicamente mais vantajosa, compatível com as práticas do mercado e suficiente para assegurar a competitividade do certame.

10.11. Diante do exposto, conclui-se, de forma motivada, **pela inviabilidade técnica, econômica e operacional do parcelamento da solução**, recomendando-se a contratação dos serviços de manutenção predial em contrato único, como forma de preservar a eficiência, a economicidade, a segurança e a qualidade da execução contratual, em estrita observância aos princípios e dispositivos da Lei nº 14.133/2021.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que o objetivo desta contratação seja atingido.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. A contratação encontra-se devidamente enquadrada e respaldada no Plano de Plano de Contratação Anual 2026, dos serviços de engenharia.

ID PCA no PNCP: 27136980000100-0-000002/2026

Data de publicação no PNCP: 20/10/2025

ID do item no PCA: 54

Categoria, Classe, Grupo: 545 - TIPOS ESPECIAIS DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO

Unidade de Fornecimento: UND

Identificador da futura contratação: 810005-73/2026

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. A contratação dos serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva tem por objetivo assegurar que as edificações ocupadas pelo Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania – MDHC permaneçam em adequado estado de conservação, funcionalidade e segurança, proporcionando ambiente apropriado para o desempenho das atividades institucionais, com reflexos positivos na produtividade dos servidores, colaboradores e usuários dos serviços públicos.

13.2. A adequada execução das manutenções preventivas e corretivas contribui para a redução de falhas operacionais, mitigação de riscos à integridade física das pessoas e à preservação do patrimônio público, promovendo melhores condições de saúde, segurança e bem-estar nos ambientes de trabalho do MDHC.

13.3. A adoção sistemática de rotinas de manutenção preventiva possibilita a identificação tempestiva de anomalias, desgastes e equipamentos com baixo desempenho ou eficiência energética, permitindo sua correção ou substituição programada, o que resulta em economia de recursos públicos, redução de custos com reparos emergenciais e diminuição do tempo de indisponibilidade das instalações e sistemas prediais.

13.4. No âmbito das manutenções corretivas, a celeridade no atendimento das Ordens de Serviço reduz significativamente o tempo de paralisação ou comprometimento das atividades administrativas, evitando impactos negativos ao funcionamento das unidades do MDHC e à continuidade da prestação dos serviços públicos sob sua responsabilidade.

13.5. A execução do objeto contratual buscará atender, de forma tempestiva, eficiente e com qualidade técnica, às demandas relacionadas aos serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva dos sistemas, subsistemas e instalações das edificações ocupadas pelo MDHC, incluindo aqueles imóveis que venham a ser incorporados à sua responsabilidade durante a vigência contratual, observadas as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes de segurança, sustentabilidade e acessibilidade.

13.6. A modelagem da contratação, baseada na execução sob demanda, com remuneração vinculada às Ordens de Serviço efetivamente executadas e precificadas com base em sistemas oficiais de referência, notadamente o SINAPI, visa assegurar maior controle dos custos, eliminar o pagamento por ociosidade e ampliar a eficiência na alocação dos recursos públicos, promovendo a economicidade e a aderência entre a necessidade real da Administração e os dispêndios realizados.

13.7. Espera-se, ainda, a melhoria contínua dos indicadores de desempenho das instalações e sistemas prediais, com aumento de sua disponibilidade, ampliação da vida útil dos ativos e redução dos custos associados à manutenção corretiva emergencial, contribuindo para a sustentabilidade operacional e financeira das edificações do MDHC.

13.8. Ademais, os mecanismos de fiscalização, medição e avaliação dos serviços, incluindo critérios objetivos de produtividade, qualidade e prazos de atendimento, permitirão aferir o desempenho da contratada com base nos resultados efetivamente alcançados, assegurando maior transparência, previsibilidade e segurança jurídica na execução contratual, bem como mitigando riscos de inexecução, retrabalho ou desperdício de recursos públicos.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Deverá ser definida, formalmente, a equipe de gestão e fiscalização do contrato, com designação de gestor e fiscais técnico(s) e administrativo(s), assegurando que os servidores designados possuam capacitação compatível com a complexidade do objeto, especialmente quanto à análise de orçamentos referenciados no SINAPI, verificação de composições de custos e validação das Ordens de Serviço.

14.2. Realização de reunião com a empresa contratada e formalização de ata com temas relativos à emissão, acompanhamento e encerramento as Ordens de Serviço; comunicação entre a Administração, a fiscalização e a contratada; registro das medições, validação das horas trabalhadas e dos insumos aplicados; atesto dos serviços e autorização de pagamento, entre outros.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. A contratação dos serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva poderá gerar impactos ambientais pontuais e de baixa magnitude, típicos de atividades de manutenção em edificações existentes, os quais deverão ser adequadamente gerenciados e mitigados ao longo da execução contratual.

15.2. Entre os principais impactos ambientais potenciais associados à execução dos serviços, destacam-se:

- Geração de resíduos sólidos provenientes de substituição de componentes, materiais e insumos, tais como lâmpadas, cabos, peças metálicas, entulhos e resíduos de pequenas obras;
- Consumo de recursos naturais, especialmente energia elétrica e água, durante a execução das atividades de manutenção;
- Emissão pontual de ruídos, poeira e vibrações decorrentes da utilização de ferramentas e equipamentos;
- Risco de descarte inadequado de resíduos perigosos ou especiais, como lâmpadas fluorescentes, reatores, tintas, solventes, óleos, graxas e componentes eletrônicos.

15.3. Com vistas à mitigação dos impactos ambientais identificados, a execução dos serviços deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

- adoção de práticas de segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos gerados, em conformidade com a legislação ambiental vigente, especialmente a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- priorização, sempre que tecnicamente viável, do reaproveitamento, da reciclagem e da correta destinação de materiais substituídos;
- utilização racional de água e energia elétrica durante a execução dos serviços, evitando desperdícios;

- adoção de medidas para controle de ruídos, poeira e resíduos particulados, especialmente em áreas ocupadas por servidores e usuários;
- armazenamento e manuseio adequados de produtos químicos, tintas, solventes e outros insumos potencialmente poluentes, prevenindo vazamentos, derramamentos e contaminações.

15.4. As rotinas de manutenção preventiva contribuirão para a redução de impactos ambientais indiretos, na medida em que possibilitam a identificação e correção de equipamentos e sistemas com baixo desempenho ou eficiência energética, reduzindo o consumo de energia, prolongando a vida útil dos ativos e minimizando a necessidade de substituições frequentes e intervenções emergenciais.

15.5. A contratada deverá observar as normas ambientais, de saúde e segurança do trabalho aplicáveis, responsabilizando-se integralmente por eventuais danos ambientais decorrentes de sua atuação, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. Diante de toda a análise desenvolvida no estudo preliminar, a contratação mostra-se viável em termos de disponibilidade de mercado, forma de prestação dos serviços, competitividade do mercado, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação.

17. 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](#).

SELMA RODRIGUES DE MATOS

Integrante Técnico



Assinou eletronicamente em 12/08/2026 às 16:50:24.

THAINNA SILVA GAMEIRO

Integrante Requisitante



Assinou eletronicamente em 12/08/2026 às 12:07:27.

JOAO CLAYTON SILVA DE MELO GUEDES

Integrante Requisitante



Assinou eletronicamente em 12/08/2026 às 15:33:49.

