

Termo de Referência 27/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
27/2026	370003-COORD. GERAL, DE LIC. CONT. E DOC/DGI/SE/CGU	LUIZ FERNANDO MACHADO BORGES	14/09/2026 21:31 (v 0.11)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados/Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra	85/2026	00190.110659/2024-69

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços contínuos de operação e manutenção predial, inteiramente sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, abrangendo: manutenção preventiva e corretiva programadas, atendimentos eventuais para manutenções corretivas não programadas e serviços eventuais diversos, conforme necessidade da Administração, sistemas e instalações das áreas civil, arquitetônica, hidrossanitária, pluvial, elétrica, eletrônica e de rede lógica (dados e voz), nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e seus anexos, no valor estimado de **R\$ 821.566,65** (regime desonerado).

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviços contínuos de operação e manutenção predial	1627	Mês	12	68.463,89	821.566,65

Quadro 1

Obs.: Nas instalações da CGU no DF, inclui-se ocupações futuras pela CGU.

1.1.1. **Dispensa de Projeto Executivo.** Os serviços de manutenção predial ora contratados, por sua natureza de serviços comuns de engenharia com rotinas padronizáveis por normas técnicas (notadamente a ABNT NBR 5674:2012) e pelo Plano de Manutenção Predial constante do Anexo II deste Termo, não requerem a elaboração de Projeto Executivo, com fundamento no art. 18, §3º, c/c art. 46, §1º, da Lei nº 14.133/2021, dado que o presente Termo de Referência e seus 25 (vinte e cinco) Anexos contêm as especificações técnicas necessárias e suficientes ao correto dimensionamento e à execução do objeto, sem prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados. A dispensa e sua fundamentação técnica constam, de forma detalhada, do item 13 do Termo de Justificativas Técnicas Relevantes – TJTR (Anexo XIII) e do item 4.12 do Estudo Técnico Preliminar nº 29/2025 (Anexo XV).

1.1.2. Ausência de Projeto Básico. Em substituição ao Projeto Básico, este Termo de Referência e seus Anexos I a XV atendem aos elementos exigidos pelo art. 6º, inciso XXV, da Lei nº 14.133/2021, na forma admitida pelo entendimento consolidado no PARECER nº 00143/2023 /CGEN/SCGP/CGU/AGU, aplicável aos serviços comuns de engenharia, conforme justificativa técnica constante do item 13 do TJTR (Anexo XIII).

1.1.3 Os quantitativos estimados para o período de 12 (doze) meses encontram-se indicados no Quadro 1 do subitem 1.1 e possuem caráter meramente estimativo, tendo em vista que os serviços serão prestados integralmente sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra.

1.1.2.1. Memória de Cálculo. Os quantitativos constantes do Quadro 1 e dos Anexos V e VI encontram-se integralmente reconciliados com a Memória de Cálculo elaborada como Apêndice I do Estudo Técnico Preliminar nº 29/2025 (Anexo XV), a qual demonstra a origem, a metodologia e a série histórica de demanda que fundamentam cada quantitativo.

Classificação do objeto quanto à heterogeneidade ou complexidade

1.2. Os serviços a serem contratados são enquadrados como **serviços** de natureza **comum de engenharia**, não se enquadra como serviços especiais de engenharia nem em regime de execução integrada ou semi-integrada, já que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado. Assim, o presente objeto é passível de ser contratado por meio de processo licitatório na modalidade pregão em sua forma eletrônica, nos termos do art. 6º e art. 17, § 2º, da Lei nº 14.133 /2021, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

Classificação do objeto quanto ao modelo de execução

1.3. O **serviço** é enquadrado como **continuado** tendo em vista que a contratação pretendida visa assegurar a continuidade da prestação dos serviços de manutenção predial de forma planejada, eficiente e dentro dos parâmetros técnicos e legais estabelecidos, com observância às disposições da Lei nº 14.133/2021. Trata-se de serviço de natureza contínua e essencial ao funcionamento institucional da CGU, cuja interrupção poderá comprometer o desempenho das atividades finalísticas do órgão, inclusive com risco à saúde e segurança dos usuários das edificações, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando que a interrupção da execução contratual compromete a prestação do serviço público bem como o cumprimento da missão institucional.

Prazo de vigência

1.4. O prazo de vigência da contratação terá duração inicial de **30 (trinta) meses**, contados da assinatura do contrato, **admitida a sua prorrogação**, desde que comprovada a vantajosidade para a Administração e mantidas as condições de habilitação do contratado. O contrato de **serviços comuns de engenharia**, objeto do presente Termo de Referência, poderá ser prorrogado sucessivamente, observado o **prazo máximo global de 10 (dez) anos**, nos termos dos **arts. 105 a 107 da Lei nº 14.133, de 2021**, considerando a natureza continuada da necessidade a ser atendida.

1.4.1. Os **quantitativos estimados para o período de 12 (doze) meses** encontram-se indicados no **Quadro 1 do subitem 1.1** deste Termo de Referência e possuem caráter **meramente estimativo**, tendo em vista que os serviços serão prestados **integralmente sob demanda**, conforme a efetiva necessidade da Administração, **sem dedicação exclusiva de mão de obra**.

1.4.2. Em razão das características do objeto, os quantitativos poderão ser **ajustados ao longo da vigência contratual**, inclusive a cada exercício, em função da demanda efetivamente verificada e da disponibilidade orçamentária, **mediante alterações contratuais formalmente justificadas**, respeitados os **limites legais previstos no art. 125 da Lei nº 14.133, de 2021**, especialmente quanto aos percentuais máximos de acréscimos e supressões admitidos.

1.5. As regras específicas relativas à **vigência, prorrogação, reajuste, alterações contratuais**, bem como às demais condições de execução e gestão da contratação, serão detalhadas no **instrumento contratual** a ser firmado entre as partes, em conformidade com este Termo de Referência e com a **Lei nº 14.133, de 2021**.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos **Estudos Técnicos Preliminares – ETP nº 29/2025**, apêndice deste Termo de Referência.

2.1.1. A Controladoria - Geral da União (CGU) não dispõe, em seu quadro de pessoal, de categorias funcionais específicas voltadas à execução de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e eventuais, visto que essas funções foram extintas pela Lei nº 9.632, de 7 de maio de 1998. Considerando a necessidade permanente de garantir ambientes funcionais, seguros e adequados ao desempenho das atividades laborais de servidores, colaboradores e do atendimento ao público externo, faz-se necessária a contratação especializada desses serviços.

2.1.1.1. Conformidade com o Decreto nº 9.507/2018. Confirma-se, de forma analítica e não apenas declaratória, que os serviços objeto desta contratação:

(a) não envolvem qualquer tomada de decisão ou posicionamento institucional em nome da CGU;

(b) não configuram atividades-fim do órgão, cuja missão institucional é o controle interno, a transparência e o combate à corrupção; e

(c) enquadram-se como serviços auxiliares, instrumentais e acessórios de manutenção predial, expressamente autorizados pelo art. 3º, §1º, do Decreto nº 9.507/2018. A demonstração linha a linha de cada vedação legal frente ao escopo contratual consta do item 4.2.4 do Estudo Técnico Preliminar nº 29/2025 (Anexo XV).

2.1.2. A contratação pretendida visa assegurar a continuidade da prestação dos serviços de manutenção predial de forma planejada, eficiente e dentro dos parâmetros técnicos e legais estabelecidos, com observância às disposições da Lei nº 14.133/2021. Trata-se de serviço de natureza contínua e essencial ao funcionamento institucional da CGU, cuja interrupção poderá comprometer o desempenho das atividades finalísticas do órgão, inclusive com risco à saúde e segurança dos usuários das edificações.

2.1.3. A descrição da solução como um todo, considerando o ciclo de vida do objeto (planejamento, aquisição, operação, manutenção, descarte e logística reversa de resíduos gerados), encontra-se pormenorizada no ETP nº 29/2025. Nesse contexto, a contratação indireta, sob demanda e com remuneração por preço unitário (tabela de referência SINAPI-DF com atualização anual - tabela estática) e hierarquia de fontes complementares), elimina custos fixos desnecessários, ajusta a capacidade à demanda real e promove eficiência ao longo de todo o ciclo, com ênfase na sustentabilidade ambiental, social e econômica.

2.1.4. A solução adotada incorpora critérios de sustentabilidade desde a fase de planejamento até o descarte, alinhados às diretrizes da 8ª edição do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (AGU, 2025), à Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), ao Decreto nº 12.688, de 21 de outubro de 2025 (logística reversa de embalagens de plástico), e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS 5, 8, 10, 12 e 13). Isso inclui priorização de materiais de origem local e regular, eficiência no consumo de energia e água, redução de impactos ambientais, inclusão social na cadeia de suprimentos, destinação adequada de resíduos (incluindo plásticos), e vedação a substâncias perigosas (diretiva RoHS). Tais aspectos serão exigidos e fiscalizados durante a execução contratual, conforme detalhado na seção 4.2 deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme consta das informações básicas deste Termo de Referência.

2.2.1. ID PCA: **26664015000148-0-000001/2026**

2.2.2. Publicação: **14/05/2025**

2.2.3. ID do item no PCA: **103/2026**

2.2.4. Classe/Grupo: **1627 - SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL**

2.2.5. Identificador da Futura Contratação: **370003-85/2026**

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A solução será executada de forma indireta, **sem dedicação exclusiva de mão de obra**, sob o regime de **empreitada por preço unitário (EPU)**, com remuneração dos serviços com base em unidades de serviço efetivamente executadas, em conformidade com a legislação aplicável.

3.1.1. A tabela de referência SINAPI-DF, com atualização anual (tabela estática), a ser utilizada para precificação observará as diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 10.947/2022 (planejamento e metodologias aplicáveis à formação/estimativa de preços), bem como os entendimentos vigentes da AGU, PARECER n. 00002/2022/COORD/ECJU/AQUISIÇÕES/CGU/AGU.

DA JUSTIFICATIVA GERAL PARA A SOLUÇÃO ADOTADA

3.2. Considerando a desocupação parcial do Edifício Darcy Ribeiro, a transferência de parte das responsabilidades de manutenção para o condomínio do edifício-sede atual, Edifício MultiBrasil (que responde pelos sistemas críticos) e a redução da taxa de ocupação em razão do Programa de Gestão de Demandas, concluiu-se, conforme Estudo Técnico Preliminar, que a contratação **sob demanda**, mediante **empreitada por preço unitário** com base em tabela de referência, é a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico e econômico.

3.2.1. Essa modelagem elimina custos fixos desnecessários, permite ajustar a capacidade de atendimento às demandas reais, possibilita a definição de níveis de serviço específicos para atendimentos emergenciais e reduz a necessidade de gestão administrativa com a adoção de **tabela de referência SINAPI-DF, com atualização anual (tabela estática)**, sem prejuízo da qualidade e da continuidade dos serviços de manutenção predial.

3.3. Os **materiais e insumos** utilizados na manutenção serão **remunerados à contratada conforme demanda**, respeitando os critérios de controle e aferição de execução definidos contratualmente.

3.4 Para a composição dos preços unitários dos serviços e insumos que integram a solução de manutenção predial, será adotada, como referência principal, a Tabela SINAPI – Distrito Federal vigente no mês de elaboração do orçamento, mantida fixa (tabela estática) durante os 12 (doze) meses

subsequentes à apresentação da proposta, abrangendo custos de mão de obra, materiais e insumos, sobre os quais será aplicado o desconto oferecido pela futura Contratada, acrescido do BDI, conforme demonstrado no item 6 do Estudo Técnico Preliminar.

3.4.1 Na hipótese de inexistência de item específico na Tabela SINAPI – DF, será observada a seguinte hierarquia de fontes de precificação:

- a)** tabelas SINAPI de outras unidades da federação, seguindo, preferencialmente, a ordem: Centro-Oeste, Sudeste, Nordeste, Sul e Norte;
- b)** outros bancos de dados governamentais oficiais, observada a tabela mais atual, dentre, por exemplo, SICRO, AGETOP CIVIL–GO, AGESUL–MS, SETOP–MG, SUDECAP–MG, SIURB–SP, CPOS/CDHU–SP, FDE–SP, EMOP–RJ, SCO–RJ, IOPES–ES, EMBASA–BA, ORSE–SE, CAERN–RN, COMPESA–PE, SEINFRA–CE, CAEMA–MA, DER–PR e SEDOP–PA;
- c)** bancos de dados do setor privado, como SBC e TCPO;
- d)** pesquisa de mercado, com, no mínimo, três cotações, tomando-se a mediana dos valores obtidos como referência, sobre a qual será aplicado o desconto ofertado pela Contratada, acrescido do BDI.

3.4.2 Quando a composição do serviço não constar da Tabela SINAPI, mas for utilizada composição de outra tabela oficial para obtenção de coeficientes de produtividade e consumo, deverão ser adotados, sempre que disponíveis, os itens de insumo e mão de obra constantes da própria Tabela SINAPI.

3.5. A CONTRATADA deverá manter estoque mínimo de materiais e insumos de uso frequente, de forma a agilizar os atendimentos rotineiros.

3.6. Os preços unitários de mão de obra deverão ser **completos**, englobando todos os equipamentos, ferramentas, materiais de uso corrente e equipamentos de proteção individual – EPIs necessários à execução dos serviços, em conformidade com as respectivas composições da Tabela SINAPI e com as normas de saúde e segurança do trabalho aplicáveis.

3.7. Os tipos de serviços usuais a serem executados no âmbito desta contratação encontram-se descritos nas composições constantes do **Anexo V**, o qual possui caráter exemplificativo.

3.8. As regras de composição de preços, critérios de pesquisa e hierarquia de fontes estabelecidas nos itens 3.4 a 3.7 deste Termo de Referência encontram-se em total consonância com o disposto no **item 7.1.4 do ETP nº 29/2025**, conferindo unidade técnica e jurídica ao processo de contratação.

3.9. A metodologia de formação de preços adotada nestes documentos observa integralmente os critérios do **Decreto nº 7.983/2013**, atualizado pelo **Decreto nº 11.997/2024**, sendo inaplicável o procedimento da IN SEGES/ME nº 65/2021, conforme ressalvado no item 7.1.4.6 do ETP.

3.10. As disposições deste item ratificam o regramento único e integrado entre o **TR nº 27/2026** e o **ETP nº 29/2025**, assegurando que a execução contratual e eventuais reajustes ou inclusões de novos itens sigam rigorosamente a mesma base metodológica de planejamento.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis – Edição 2025**, elaborado pela Advocacia-Geral da União (AGU):

- 4.1.1.** Previsões antidiscriminatórias aplicáveis à execução dos serviços;
- 4.1.2.** Atendimento às diretrizes atualizadas de sustentabilidade social: ODS 18 e CNODS; e
- 4.1.3.** Atendimento aos requisitos ambientais aplicáveis à manutenção predial, incluindo logística reversa de resíduos e materiais.

Indicação de marcas ou modelos

4.2. Não haverá indicação de marcas ou modelos na execução dos serviços, devendo todos os materiais, equipamentos, componentes e insumos utilizados observar **especificações técnicas, normas aplicáveis, desempenho mínimo, requisitos de segurança e critérios de sustentabilidade**, conforme previsto neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e na legislação vigente, **vedada qualquer referência direta ou indireta a marcas, fabricantes ou produtos específicos**, salvo nas hipóteses expressamente permitidas pela Lei nº 14.133/2021.

4.2.1. A contratada deverá empregar somente materiais e insumos **compatíveis com as normas técnicas nacionais (ABNT, INMETRO, CONAMA)** e com as exigências definidas para manutenção predial sob demanda, assegurando equivalência técnica, qualidade e durabilidade.

4.2.2. Caso, excepcionalmente, seja necessária a referência a marca/modelo para **padrão de desempenho ou compatibilidade técnica**, a indicação será justificável exclusivamente por razões técnicas fundamentadas e dependerá de autorização prévia e formal da Administração, nos termos do art. 42 da Lei nº 14.133/2021, **sempre admitindo-se a apresentação de produto equivalente**.

Da vedação de utilização de marca/produto na execução do serviço

4.3. Será vedada a substâncias perigosas acima dos limites da diretiva RoHS, tais como mercúrio, chumbo, cádmio, cromo hexavalente, PBBs e PBDEs.

Da exigência de carta de solidariedade

4.4. Não será exigida carta de solidariedade para a participação no certame ou para a execução contratual, tendo em vista que o objeto consiste na prestação de serviços de manutenção predial integralmente sob demanda, sem fornecimento concentrado de bens, sem dependência de rede autorizada do fabricante e sem necessidade de garantias complementares associadas a vínculos entre fabricante e distribuidor.

4.4.1. Eventuais materiais, peças, componentes ou insumos necessários à execução dos serviços serão de responsabilidade da contratada, observando-se a equivalência técnica, as normas aplicáveis e os requisitos de desempenho estabelecidos pela Administração, **não caracterizando hipótese que demande carta de solidariedade entre fabricantes e revendedores.**

4.4.2. A Administração considerará suficiente, para fins de garantia de adequado cumprimento contratual, as obrigações previstas na Lei nº 14.133/2021, nas condições deste Termo de Referência e nos instrumentos complementares, **não se justificando a imposição de obrigações adicionais como a carta de solidariedade.**

Subcontratação

4.5. É permitida a subcontratação parcial do objeto, limitada a **até 25% (vinte e cinco por cento)** do valor total do contrato, desde que previamente autorizada pela Administração e mantidas as responsabilidades da contratada pela execução integral do ajuste.

4.6. É vedada a **subcontratação total** do objeto, bem como da **parcela principal** da obrigação contratual.

4.6.1. A execução de serviços que exijam responsabilidade técnica somente poderá ser atribuída a profissionais ou empresas legalmente habilitados, com registro regular no CREA e/ou CAU, conforme o caso, e com qualificação técnica compatível com o serviço a ser executado.

4.7. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do Contratado pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante o Contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

4.8. A subcontratação depende de autorização prévia do Contratante, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

4.9. O Contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

4.10. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

Garantia da contratação

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

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

4.12. Em caso de opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária deverá apresentá-la, no máximo, até a data de assinatura do contrato.

4.12.1. A apólice de seguro-garantia permanecerá em vigor mesmo que o Contratado não pague o prêmio nas datas convencionadas.

4.12.2. Caso o adjudicatário não apresente a apólice de seguro de garantia antes da assinatura do contrato, ocorrerá a preclusão do direito de escolha dessa modalidade de garantia.

4.12.3. A apólice de seguro-garantia deverá acompanhar as modificações referentes à vigência do contrato principal mediante a emissão do respectivo endosso pela seguradora.

4.12.4. Será permitida a substituição da apólice de seguro-garantia na data de renovação ou de aniversário, desde que mantidas as condições e coberturas da apólice vigente e nenhum período fique descoberto, ressalvados os períodos de suspensão contratual.

- 4.12.5.** Caso o adjudicatário não opte pelo seguro-garantia ou não apresente a apólice de seguro de garantia antes da assinatura do contrato, deverá apresentar, no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, prorrogáveis por igual período, a critério do Contratante, contado da assinatura do contrato, comprovante de prestação de garantia nas modalidades de caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, fiança bancária ou títulos de capitalização.
- 4.13.** Caso seja a garantia em dinheiro a modalidade de garantia escolhida pelo Contratado, deverá ser efetuada em favor do Contratante, em conta específica na Caixa Econômica Federal, com correção monetária.
- 4.14.** Caso a opção seja por utilizar títulos da dívida pública, estes devem ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério competente.
- 4.15.** No caso de garantia na modalidade de fiança bancária, deverá ser emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil, e deverá constar expressa renúncia do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil.
- 4.16.** Na hipótese de opção pelo título de capitalização, a garantia deverá ser custeada por pagamento único, com resgate pelo valor total, sob a modalidade de instrumento de garantia, emitido por sociedades de capitalização regulamente constituídas e autorizadas pelo Governo Federal.
- 4.16.1** O título de capitalização deverá ser apresentado ao Contratante juntamente com as condições gerais e o número do processo administrativo sob o qual o plano de capitalização foi aprovado pela Susep (art. 8º, III, da Circular SUSEP nº 656, de 11 de março de 2022).
- 4.17.** A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, sob pena de não aceitação, o pagamento de:
- 4.17.1.** prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas;
- 4.17.2.** multas moratórias e punitivas aplicadas pela Administração à contratada; e
- 4.17.3.** obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza e para com o FGTS, não adimplidas pelo Contratado.
- 4.18.** A apólice do seguro-garantia ou a fiança bancária deverá ter cobertura para o pagamento direto ao empregado das verbas devidas em razão da inadimplência do Contratado.
- 4.18.1.** O pagamento direto não pode estar condicionado ao trânsito em julgado de decisão judicial, sendo suficiente decisão definitiva em processo administrativo, que apure o montante devido.
- 4.19.** No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada ou renovada, no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, prorrogáveis por igual período, contado da data de assinatura do termo aditivo ou da emissão do apostilamento, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.
- 4.20.** Na hipótese de suspensão do contrato por ordem ou inadimplemento da Administração, o Contratado ficará desobrigado de renovar a garantia ou de endossar a apólice de seguro até a ordem de reinício da execução ou o adimplemento pela Administração.
- 4.21.** Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, o Contratado obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, prorrogáveis por igual período, a critério do Contratante, contados da data em que for notificada.
- 4.22.** O Contratante executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria.
- 4.22.1.** O emitente da garantia ofertada pelo Contratado deverá ser notificado pelo Contratante quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.
- 4.22.2.** Caso se trate da modalidade seguro-garantia, ocorrido o sinistro durante a vigência da apólice, sua caracterização e comunicação poderão ocorrer fora desta vigência, não caracterizando fato que justifique a negativa do sinistro, desde que respeitados os prazos prescricionais aplicados ao contrato de seguro, nos termos do art. 20 da Circular Susep nº 662, de 11 de abril de 2022.
- 4.23.** Extinguir-se-á a garantia com a restituição da carta fiança, autorização para a liberação de importâncias depositadas em dinheiro a título de garantia ou anuência ao resgate do título de capitalização, acompanhada de declaração do Contratante, mediante termo circunstanciado, de que o Contratado cumpriu todas as cláusulas do contrato.
- 4.23.1.** A extinção da garantia na modalidade seguro-garantia observará a regulamentação da Susep.
- 4.23.2.** A Administração deverá apurar se há alguma pendência contratual antes do término da vigência da apólice.
- 4.24.** A garantia somente será liberada ou restituída após a fiel execução do contrato ou após a sua extinção por culpa exclusiva da Administração e, quando em dinheiro, será atualizada monetariamente.
- 4.25.** O Contratado autoriza o Contratante a reter, a qualquer tempo, a garantia, na forma prevista neste Termo de Referência.

4.26. O garantidor não é parte para figurar em processo administrativo instaurado pelo Contratante com o objetivo de apurar prejuízos e/ou aplicar sanções à contratada.

4.27. A garantia de execução é independente de eventual garantia do produto ou serviço prevista neste Termo de Referência.

Vistoria

4.28. A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, no horário das **9h às 12h** e das **14h às 16h**.

4.28.1. Os agendamentos de vistoria serão feitos pelas seguintes vias:

4.28.1.1 pelo e-mail **cglpe.cogea@cgu.gov.br**; ou

4.28.1.2 pelo número da COGEA **(61) 2020-7238**.

4.29. Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

4.30. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

4.30.1. Os interessados em realizar a vistoria, deverão obedecer às regras de segurança e conduta aos ambientes relativos ao objeto da contratação;

4.30.2. A realização da vistoria não implica em qualquer tipo de compromisso contratual ou vantagem competitiva, sendo de inteira responsabilidade do licitante interpretar corretamente as condições observadas.

4.31. Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, deverá apresentar declaração formal, assinada por seu responsável técnico, atestando o pleno conhecimento das condições e peculiaridades da contratação. A referida declaração deverá ser anexada obrigatoriamente no sistema eletrônico no mesmo momento do envio dos documentos de habilitação, sob pena de inabilitação.

4.32. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o Contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

Instalação de escritório - Capacidade de Atendimento Local e Estrutura Operacional

4.33. A contratada deverá garantir capacidade de atendimento local, com estrutura operacional compatível com os prazos de resposta definidos no SLA, podendo utilizar sede própria, filial, ponto de apoio ou estrutura equivalente, desde que assegure o cumprimento dos níveis de serviço estabelecidos.

Margem de Preferência

4.34. O objeto desta contratação — serviços contínuos de operação e manutenção predial, inteiramente sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra — **não se enquadra em quaisquer margens de preferência** estabelecidas pelo Decreto nº 11.890/2024 e pelas Resoluções da Comissão Interministerial de Contratações Públicas para o Desenvolvimento Sustentável – CICS, **por não envolver aquisição de bens manufaturados, bens de informática, bens reciclados, bens estratégicos ou serviços especializados listados como elegíveis à aplicação de margem de preferência**.

4.34.1. Assim, **declara-se que não se aplica margem de preferência normal ou adicional** ao presente objeto, considerando a natureza estritamente **serviços de engenharia sob demanda**, não associados a produtos ou cadeias produtivas contempladas pelas políticas de preferência nacional vigentes.

4.34.2. Caso, no curso da execução contratual, hajam aquisições pontuais de materiais e insumos necessários à realização dos serviços, estes serão remunerados conforme tabela SINAPI e demais referências de precificação estabelecidas neste Termo de Referência, **não configurando, ainda assim, hipótese de aplicação de margem de preferência**, à luz das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Requisitos da contratação

4.35. Em consonância com a legislação aplicável e com os requisitos definidos no **item 4.1 do Estudo Técnico Preliminar nº 29/2025**, que fundamenta esta contratação, a prestação dos serviços de manutenção predial sob demanda deverá observar os seguintes requisitos básicos, cuja descrição detalhada encontre-se naquele documento:

4.35.1. Contratação de empresa especializada, com capacidade técnica comprovada para execução dos serviços de manutenção predial sob demanda, conforme parâmetros definidos no ETP.

4.35.2. Disponibilidade, pela contratada, de **equipe técnica qualificada**, composta por profissionais das especialidades necessárias, a serem mobilizados conforme **Ordens de Serviço** emitidas pela Administração, **vedada qualquer forma de subordinação direta ou pessoalidade**, conforme diretrizes constantes do ETP.

4.35.3. Execução dos serviços **nas dependências da Contratante**, sempre que a natureza das atividades assim exigir, conforme matriz de alocação e requisitos operacionais estabelecidos no ETP.

4.35.4. Apresentação de **garantia de execução contratual de 5% (cinco por cento)** do valor anual do contrato, abrangendo também a cobertura para obrigações trabalhistas e previdenciárias, com vigência durante todo o período contratual e por mais **90 (noventa) dias** após o seu encerramento, conforme detalhado no ETP e nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.35.5. É **vedada a participação de cooperativas de mão de obra**, considerando que o objeto envolve serviços de manutenção predial incluídos no rol da Cláusula Primeira, alínea “h”, do Termo de Conciliação firmado entre o Ministério Público do Trabalho e a União, homologado nos autos nº 01082200202010000, e que tais serviços demandam atendimento in loco e execução conforme ordens de serviço, em ambiente incompatível com a prestação autônoma típica de cooperativas, nos termos do ETP.

a) A vedação decorre da natureza dos serviços a serem executados, que demandam atuação in loco, atendimento a Ordens de Serviço, fiscalização técnica e observância de prazos e rotinas operacionais, configurando ambiente de execução incompatível com a prestação autônoma e coletiva típica de cooperativas genuínas, sob pena de caracterização de intermediação irregular de mão de obra, em afronta ao referido Termo de Conciliação e ao art. 48 da Lei nº 14.133/2021.

b) A presente vedação encontra amparo no art. 10 da Instrução Normativa SEGES/MP nº 5, de 2017, aplicável, no que couber, às contratações regidas pela Lei nº 14.133/2021, por força do art. 1º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 98, de 2022, segundo o qual a contratação de **cooperativas** somente é **admissível** quando o serviço puder ser executado com autonomia pelos cooperados e mediante gestão compartilhada, **sem subordinação**.

c) Ademais, a vedação está em consonância com o entendimento consolidado no **PARECER nº 00002/2023/DECOR/CGU/AGU**, segundo o qual o art. 16 da Lei nº 14.133/2021 deve ser interpretado de forma sistemática com o ordenamento jurídico aplicável às cooperativas, não afastando a validade do Termo de Conciliação Judicial firmado entre o Ministério Público do Trabalho e a União.

d) Nos termos do referido entendimento, permanece legítima a abstenção da Administração Pública de celebrar contratos administrativos com cooperativas de trabalho nas hipóteses em que a execução dos serviços terceirizados, por sua própria natureza, demande a presença de subordinação, pessoalidade, habitualidade e onerosidade, elementos caracterizadores de vínculo de emprego, **incompatíveis** com a **autonomia** e a **autogestão** inerentes às **cooperativas** genuínas.

4.35.6. Prazo inicial de **30 (trinta) meses**, prorrogável sucessivamente, desde que atendidas as condições legais e demonstrada a vantajosidade, observado o limite máximo de **10 (dez) anos**, conforme previsto nos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021 e fundamentado no ETP.

4.35.7. A Contratada deverá disponibilizar e utilizar **solução tecnológica compatível com o objeto da contratação**, própria ou de terceiros, para apoio à **gestão das Ordens de Serviço, registros operacionais, comunicação entre as partes, acompanhamento da execução contratual e apoio às atividades de fiscalização**, devendo disponibilizar à Contratante **credenciais de acesso com perfil adequado**.

4.35.8. A solução tecnológica deverá atender, no mínimo, aos seguintes **requisitos funcionais essenciais**:

- a) registro, acompanhamento e encerramento das Ordens de Serviço;
- b) histórico das solicitações, com identificação de datas, responsáveis e status;
- c) registro das informações necessárias à medição e ao ateste dos serviços executados;
- d) disponibilização de relatórios gerenciais básicos, incluindo, quando aplicável:

I) quantitativo de Ordens de Serviço abertas, concluídas e pendentes;

II) prazos médios de atendimento e conclusão;

III) volume de serviços executados no período.

4.35.9. A solução adotada deverá ser **adequada à natureza dos serviços prestados sob demanda**, não sendo exigido sistema específico, proprietário ou previamente homologado pela Administração, **desde que atendidos os requisitos funcionais mínimos aqui definidos**, assegurada a compatibilidade com as atividades de fiscalização contratual.

Requisitos de Segurança do Trabalho

4.36. O Contratado deverá observar integralmente as normas de segurança e saúde no trabalho aplicáveis aos serviços de manutenção predial (corretiva, preventiva e eventual), em conformidade com a legislação vigente, especialmente as **Normas Regulamentadoras (NRs)** do Ministério do Trabalho e Emprego.

4.36.1. Programa de Prevenção de Riscos Ambientais e de Gerenciamento de Segurança e Saúde

a) O Contratado deverá **manter, implementar e comprovar**, durante toda a vigência do contrato, a adequada gestão de **Segurança e Saúde no Trabalho (SST)**, por meio de sua vinculação ao **Programa de Gerenciamento de Riscos – PGR (NR01)** e ao **Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional – PCMSO**, bem como aos demais programas e normas regulamentadoras aplicáveis às atividades contratadas, **incluindo, quando cabível**, a **NR10, NR35** ou outras que venham a substituí-las ou complementá-las por força de lei ou regulamentação.

b) A comprovação do atendimento às exigências de SST deverá ser apresentada mediante **cópia dos documentos atualizados**, devidamente **elaborados e assinados por profissional legalmente habilitado**, bem como, quando aplicável, **certificados válidos de capacitação dos trabalhadores**, sempre que solicitado pela Administração ou **antes do início de qualquer ordem de serviço que envolva riscos específicos**, observado o escopo das atividades efetivamente demandadas.

4.36.2. Treinamentos Obrigatórios (NR-10 e NR-35)

Para execução dos serviços que demandem trabalho com eletricidade ou em altura, o Contratado deverá garantir que todos os trabalhadores envolvidos possuam treinamento específico e atualizado, nos termos das Normas Regulamentadoras:

- **NR-10** – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade (*obrigatório para serviços elétricos ou próximos a instalações elétricas*);
- **NR-35** – Trabalho em Altura (*obrigatório para atividades realizadas acima de 2 metros de altura*).

4.36.3. Os treinamentos deverão ser realizados por entidade capacitadora reconhecida e com carga horária e conteúdo conforme exigido pelas respectivas NRs.

4.36.4. Entrega de Certificados Antes do início de qualquer ordem de serviço que exija os treinamentos acima, o Contratado deverá entregar à Administração, em formato digital ou físico, cópia legível dos **certificados individuais** de treinamento de cada trabalhador alocado na execução, contendo:

- a) Nome completo do trabalhador;
- b) CPF;
- c) Data de emissão e validade do certificado;
- d) Carga horária e conteúdo programático;
- e) Nome e CNPJ da entidade capacitadora;
- f) Assinatura do responsável técnico.

4.36.5. A entrega deverá ocorrer no prazo máximo de **48 (quarenta e oito) horas** após a emissão da ordem de serviço correspondente ou antes do início efetivo dos trabalhos, o que ocorrer primeiro.

4.36.6. Sanção por Ausência ou Irregularidade

4.36.6.1. A não apresentação dos documentos exigidos nos itens 4.36.1. alíneas "a" e "b" e item 4.36.4., ou a constatação de **irregularidade** (certificados vencidos, inválidos, falsos ou não correspondentes aos trabalhadores alocados), implicará **glosa integral** do valor correspondente à ordem de serviço ou à parcela afetada, até a regularização completa.

4.36.6.2. Persistindo a irregularidade após a notificação, poderá ser aplicada multa contratual nos termos do edital/contrato e/ou rescisão por inadimplemento, sem prejuízo de outras sanções administrativas cabíveis.

4.36.7. Considerando que a contratação é **integralmente sob demanda, sem relação de exclusividade** de mão de obra e **sem quantitativo mínimo garantido**, o **cumprimento integral das exigências de segurança e saúde no trabalho** constitui condição **prévia e obrigatória** para a execução de qualquer serviço.

4.36.7.1. **Não será admitida a execução** sem a **prévia regularização documental** pertinente (incluindo, quando aplicável, PPRA /PGRO, PCMSO, ASO, treinamentos legais, ART/RRT, LTCAT, PGR, APR/PT e evidências de entrega de EPIs), devendo a Contratada **apresentar tais documentos no momento da solicitação/aceite da Ordem de Serviço e sempre que demandado** pela fiscalização.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

Início da execução do objeto:

5.1.1 A prestação dos serviços objeto do contrato terá início na data de assinatura do instrumento contratual, respeitado o prazo de mobilização previamente estabelecido entre as partes.

5.1.2. A execução dos serviços observará os métodos, rotinas, etapas, tecnologias, procedimentos, frequência e periodicidade definidos neste Termo de Referência e em seus anexos.

5.1.3. Os serviços serão executados sob demanda, conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar nº 29/2025, e compreendem a realização de manutenção preventiva, corretiva e preditiva nos sistemas prediais, incluindo:

- a) Sistemas hidrossanitários, elétricos, lógicos e telefônicos;
- b) Sistemas de prevenção e combate a incêndios;
- c) Sistemas de ar condicionado (não central) e exaustão;
- d) Elementos civis (marcenaria, gesso, pintura, serralheria, etc.);
- e) Serviços eventuais como instalação de circuitos, luminárias, equipamentos hidráulicos, entre outros.

5.1.4. As rotinas de manutenção preventiva encontram-se detalhadas no **Anexo II - "Plano de Manutenção Predial"**.

5.1.5. A execução dos serviços deverá observar as normas técnicas expedidas pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, pelo **Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO)**, pelo **Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA)**, bem como demais regulamentações aplicáveis.

5.1.6. As atividades deverão ser coordenadas por engenheiro responsável técnico da contratada, devidamente habilitado, conforme previsto no item 7.3 do Estudo Técnico Preliminar.

Cronograma de realização dos serviços

5.2. A execução ocorrerá conforme demanda aprovada, com base em orçamentos individualizados elaborados pela contratada e autorizados pela contratante.

5.3. O prazo para apresentação de orçamento, bem como o prazo de execução, serão estabelecidos pela Contratante em comum acordo com a Contratada, de acordo com a complexidade do serviço, e uma vez estabelecidos poderão ser repactuados apenas mediante justificativa fundamentada, a critério exclusivo da Contratante.

5.3.1. O não cumprimento dos prazos poderá ensejar a aplicação de descontos administrativos previstos no instrumento do **Anexo IV - "Instrumento de Medição de Resultado"**, sem prejuízo da aplicação de demais sanções e penalidades administrativas.

5.3.1.1. Etapas:

- a) **Etapla 1:** Solicitação formal do serviço por parte da contratante.
- b) **Etapla 2:** Apresentação de orçamento e cronograma pela contratada.
- c) **Etapla 3:** Aprovação do orçamento e emissão da Ordem de Serviço.
- d) **Etapla 4:** Execução dos serviços conforme plano aprovado.
- e) **Etapla 5:** Fiscalização e recebimento provisório/definitivo.

Mão de obra envolvida no contrato

5.4. Para garantir a adequada execução dos serviços contratados, o dimensionamento da mão de obra deverá considerar as características de cada edificação, a complexidade e a frequência das rotinas descritas no Plano de Manutenção Predial.

5.4.1. Deverão ser levadas em conta, ainda, as características físicas e operacionais dos edifícios a serem atendidos e o modelo de gestão a ser adotado, em conformidade com os requisitos da contratação definidos no Estudo Técnico Preliminar.

5.5. A contratada deverá disponibilizar equipe técnica de manutenção para execução direta dos serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e de serviços eventuais, sempre que demandada pela Administração, mediante emissão de Ordem de Serviço, observados os quantitativos e as rotinas estabelecidos neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

5.5.1. A composição da equipe técnica de manutenção será formada por profissionais especializados em áreas técnicas específicas, dimensionados para atender às demandas identificadas durante a vigência contratual.

5.5.2. Os serviços serão executados exclusivamente mediante demanda formal da Contratante, por meio de Ordens de Serviço, conforme critérios estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar, sendo a alocação e o remanejamento dos profissionais de responsabilidade da contratada, observado o atendimento tempestivo às Ordens de Serviço emitidas pela Contratante.

5.6. Apenas a mão de obra técnica utilizada efetivamente na execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, bem como serviços eventuais, serão objeto de precificação, assim como materiais e insumos diretamente utilizados nestas atividades.

5.6.1. O **valor da mão de obra** (hora técnica) **não inclui** materiais e insumos de consumo aplicados ao serviço. Estes serão **medidos e pagos à parte**, por quantidade efetivamente utilizada, tomando-se por **referência primária** a **Tabela SINAPI** (insumos e/ou composições equivalentes), observada a UF e o mês de referência.

5.6.1.1. Quando a **Ordem de Serviço** adotar **composição unitária** (SINAPI ou composição própria validada), **não haverá pagamento separado** de hora técnica nem dos insumos já contemplados na composição.

5.6.2. É vedada a **dupla remuneração** do mesmo evento (p.ex., pagar hora técnica e, simultaneamente, a composição que já inclui aquela hora), prevalecendo a **lógica definida na OS** (hora+insumos separados **ou** composição unitária).

5.6.3. Os custos indiretos não vinculados à execução direta dos serviços, especialmente os de natureza administrativa, financeira, tributária e gerencial da contratada, devem ser **apropriados exclusivamente** no BDI, sendo **vedada a cobrança em separado** ou **em duplicidade** a título de reembolso pela Administração.

Tempo de atendimento

5.7. O prazo para mobilização dos recursos humanos, materiais e operacionais pela CONTRATADA, com vistas à correção de falhas ou defeitos nos equipamentos ou sistemas, será definido conforme a gravidade e natureza da ocorrência, sendo classificado por níveis de anormalidade previamente definidos, sendo os prazos fixados em função da gravidade e da natureza da ocorrência, conforme níveis de atendimento e tempos máximos de resposta e solução definidos no **Anexo IV – "Instrumento de Medição e Resultados"**.

5.8. Os prazos de atendimento deverão considerar o tempo decorrido entre a abertura da Ordem de Serviço (OS) e o início efetivo da execução, observando-se os seguintes critérios:

5.8.1. Cada Ordem de Execução de Serviço por Demanda será formalizada conforme modelo constante do **Anexo II - "Plano de Manutenção Predial"**.

5.8.2. O orçamento prévio detalhado, elaborado com base na tabela de referência adotada, fará parte integrante da Ordem de Serviço

5.8.3. Poderá haver paralisação da contabilização dos prazos da Ordem de Serviço por motivo de força maior, caso fortuito ou quando acordado entre as partes, com as devidas justificativas.

5.8.4. Para as Ordens de Serviço classificadas como **urgentes** pela CGU, isto é, aquelas que exijam **atendimento em prazo reduzido** em razão de risco considerável à vida, ao patrimônio do CONTRATANTE ou de potencial prejuízo às atividades do Órgão, a CONTRATADA deverá cientificar imediatamente o CONTRATANTE, que poderá autorizar o início da execução dos serviços independentemente da apresentação de orçamento prévio, dada a natureza crítica da demanda.

5.8.5. A CONTRATADA deverá executar todos os serviços de manutenção predial corretiva obedecendo as descrições técnicas da **Ordem de Serviço e Orçamento Estimativo aprovado**, dentro do prazo máximo fixado, que deverá ser atestado pelo fiscal setorial do CONTRATANTE (chefe da unidade ou servidor por ele designado) na própria Ordem de Serviço.

5.8.6. O relatório deverá conter uma breve descrição dos serviços realizados na respectiva Ordem de Serviço, acompanhada de fotos de todos os serviços.

5.8.7. A gestão das ordens de serviços encaminhadas à CONTRATADA e o controle, acompanhamento, bem como aferição dos indicadores de desempenho, será realizada pelo fiscal técnico do CONTRATANTE com base nos relatórios apresentados

5.8.8. O CONTRATANTE poderá estabelecer procedimentos e/ou rotinas complementares, com vistas a melhor gestão, fiscalização e acompanhamento dos serviços prestados pela CONTRATADA

5.8.9. A contratada deverá utilizar o sistema de gerenciamento de demandas e Ordens de Serviço fornecidos pela CONTRATADA. Serão fornecidos credenciais de acesso com o perfil adequado para o preenchimento das informações obrigatórias requeridas pela CONTRATANTE.

Local e horário da prestação dos serviços

5.9. Os serviços objeto do contrato deverá ser prestados nos seguintes endereços, abrangendo tanto as áreas internas quanto externas dos imóveis indicados, conforme a demanda da Administração:

5.9.1. Os serviços serão prestados nos seguintes endereços:

Unidades	Endereços
Edifício Multibrasil - Brasília/DF	Setor de Autarquias Sul (SAUS), Quadra 5, Bloco A
Edifício Darcy Ribeiro e Projeção	Setor de Autarquias Sul (SAS), Quadra 1, Bloco A
Arquivo Técnico	Imprensa Nacional - SIG
CGU (a definir)	Qualquer outro endereço que a CGU venha a ocupar no Distrito Federal

Os serviços serão prestados no seguinte horário

5.10. Os serviços de manutenção preventiva, corretiva e eventuais deverão ser executados preferencialmente no horário das **7h às 19h**, em **dias úteis**.

5.10.1. A critério e por autorização da Contratante, os serviços poderão ser realizados no período noturno, fins de semana e feriados.

5.11. Havendo prestação de serviços nesses períodos, incidirão os adicionais legais correspondentes, conforme previsto na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), especialmente:

5.11.1. Adicional noturno de, no mínimo, 20% sobre a hora diurna, para serviços realizados entre 22h e 5h;

5.11.2. Remuneração em dobro para serviços prestados em domingos e feriados, salvo compensação prevista em convenção ou acordo coletivo.

Rotinas a serem cumpridas

5.12. As rotinas de manutenção predial preventiva, corretiva e serviços eventuais, bem como o Plano de Manutenção Predial, deverão ser executadas conforme as diretrizes estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar nº 29/2025.

5.12.1. O ETP detalha os procedimentos, periodicidades e responsabilidades para cada tipo de intervenção, alinhados às normas técnicas aplicáveis (como a ABNT NBR 5674) e às boas práticas de gestão de manutenção.

5.13. Este Termo de Referência incorpora essas orientações, constantes ao Estudo Técnico Preliminar, observando os itens 7.2. (Plano de Manutenção Predial), 7.3. (Manutenção Predial Preventiva), 7.4. (Manutenção Predial Corretiva) e 7.5. (Serviços Eventuais), garantindo que as rotinas previstas sejam cumpridas de forma padronizada, segura e eficiente, respeitando os prazos, fluxos e controles definidos no estudo.

5.14. A presente referência atende ao princípio de integração e coerência documental entre os instrumentos de planejamento, nos termos da **IN SEGES/ME nº 58/2022** (ETP) e do **art. 9º da IN SEGES/ME nº 81/2022** (conteúdo obrigatório do TR), evitando duplicidade de conteúdo e assegurando alinhamento entre planejamento e execução.

Materiais a serem disponibilizados

5.15. Para a perfeita execução dos serviços, o Contratado deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário:

5.15.1 Todos os equipamentos, materiais e insumos utilizados na prestação dos serviços devem atender plenamente ou superar as especificações técnicas estabelecidas nos documentos fornecidos pela administração pública, incluindo projetos, memoriais descritivos, planilhas técnicas e demais orientações técnicas associadas à contratação. No caso de insumos, materiais e equipamentos constantes da tabela SINAPI, deverão observar as especificações técnicas constantes no documento **Fichas de Especificações Técnicas Insumos SINAPI**, na sua edição mais recente.

5.15.2. A qualidade dos produtos empregados deverá estar em conformidade com as normas técnicas brasileiras vigentes, especialmente aquelas emitidas pela ABNT ou por outros órgãos regulamentadores reconhecidos. Os equipamentos devem apresentar desempenho compatível com os requisitos funcionais exigidos, bem como garantir segurança, durabilidade e eficiência em sua aplicação; e

5.15.3. A verificação de conformidade dos materiais e equipamentos poderá ser realizada a qualquer momento pela fiscalização da administração, sendo vedado o uso de itens que apresentem qualidade inferior à exigida, ainda que estejam aparentemente em condições de uso. Caso constatada a não conformidade, os itens deverão ser substituídos de forma imediata, sem prejuízo à continuidade dos serviços.

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.16. A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

5.16.1. Área total dos imóveis: aproximadamente **32.692,98 m²**;

5.16.2. . Execução sob demanda, com base em valores da Tabela SINAPI vigente na data-base do orçamento estimativo (tabela estática, atualizada a cada 12 meses), incidindo percentual de desconto ofertado. Na hipótese de inexistência de item específico na Tabela SINAPI – DF, será observada a hierarquia de fontes de precificação, conforme item 3.4.1 deste Termo de Referência.

Requisitos Para o Atendimento da Necessidade

5.17. A Contratada deverá indicar Responsável Técnico, legalmente habilitado e com as qualificações técnicas mínimas exigidas, nas seguintes especialidades:

5.17.1. Engenheiro Civil ou Arquiteto; e

5.17.2. Engenheiro Eletricista.

5.18. A Contratada deverá ser registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), no caso de utilização de Responsável Técnico com formação em Arquitetura ou equivalente.

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

5.20. Os registros da Contratada, dos responsáveis técnicos e da **ART/RRT** deverão ser realizados nas respectivas regionais CREA/CAU onde os serviços serão prestados, sendo que o custo de tais registros correrão por conta da Contratada.

5.21. Além dos requisitos legais já previstos na legislação, a empresa a ser contratada deve comprovar possuir as condições necessárias para a execução dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva e serviços eventuais, de forma continuada, conforme habilitações técnico - operacionais elencadas neste Termo de Referência.

5.22. Deve também estar apta a seguir as práticas de sustentabilidade previstas na **Instrução Normativa 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.

5.23. Os serviços contratados deverão ser executados preferencialmente no horário de expediente regular no Edifício Sede da CGU, das 07 horas às 19 horas. Conforme necessidade e interesse da CGU, os serviços poderão ser realizados em período noturno ou em finais de semana e/ou feriados.

5.24. Os profissionais disponibilizados pela 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 cronograma e a metodologia a serem firmados com a empresa e validados pela fiscalização contratual.

5.25. A contratada deverá atentar-se para os critérios de sustentabilidade ambiental estabelecidos pela contratante, quanto às compras de materiais, ferramentas e equipamentos que serão utilizados na prestação dos serviços contratados.

5.26. A contratada deverá 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.

5.27. Os serviços serão contratados com base no quantitativo de horas de mão de obra e materiais e insumos necessários para execução das manutenções preventivas, corretivas e serviços eventuais em atendimento ao escopo dos serviços demandados pelas edificações de uso da CGU no Distrito Federal. A relação dos sistemas a serem atendidos no escopo do objeto consta mais bem pontuados no Estudo Técnico Preliminar em seu item 4.12.

5.28. Para a elaboração da planilha de custos e formação de preços para os serviços de manutenção predial, é fundamental considerar a composição do **BDI (Benefícios e Despesas Indiretas)**, contemplando encargos sociais, despesas administrativas, custos financeiros, tributos, lucro e demais custos indiretos aplicáveis à contratação.

5.28.1. O modelo sugerido para a contratação tem sua composição detalhada nos **Anexos XII (A e B)** deste Termo de Referência, devendo ser observado pelos licitantes na elaboração de suas propostas.

5.29. Segue abaixo a fórmula utilizada como referência para a composição do BDI Com base nas diretrizes do **Acórdão 2622/2013 do TCU**.

Cálculo do BDI:

Para cálculo do BDI foi utilizada a fórmula proposta pelo Tribunal para cálculo do BDI:

$$BDI = \left[\frac{(1 + (AC + S + R + G))(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1 \right] \times 100$$

Fonte: Acórdão 2.622/2013-TCU-Plenário

Onde:

AC é a taxa de rateio da Administração Central;

S é uma taxa representativa de Seguros;

R corresponde aos riscos e imprevistos;

G é a taxa que representa o ônus das garantias exigidas em edital;

DF é a taxa representativa das despesas financeiras;

L corresponde ao lucro bruto e;

I é a taxa representativa dos impostos (incidentes sobre o valor faturado).

5.30. A composição do BDI considera a sistemática de contratação **desonerada**, com **CPRB reduzida**, nos termos da Lei nº 14.973/2024, refletindo adequadamente os encargos tributários incidentes sobre a execução dos serviços, de modo a assegurar a compatibilidade entre os custos estimados e a realidade fiscal aplicável à contratação.

Quartil Médio como Referência Técnica

5.31. A definição do BDI baseia-se na utilização do **quartil médio**, conforme metodologia consolidada nos referenciais de custos públicos (SINAPI /IBGE, DNIT e TCU). Esse parâmetro representa um ponto de equilíbrio estatístico dentro da distribuição de BDIs observados no mercado, refletindo uma condição média de eficiência e competitividade.

5.32. O BDI adotado garante que:

5.32.1. Cubra adequadamente as despesas indiretas e os riscos empresariais;

5.32.2. Seja compatível com práticas de mercado;

5.32.3. Evite sobrepreço ou inexecuibilidade, em conformidade com o princípio da **economicidade**, previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Estrutura de Custos e Incidência Tributária

5.33. Por tratar-se de **contratação desonerada**, a composição do BDI considera os encargos e tributos efetivamente incidentes, conforme o regime tributário vigente para o ano de 2026, com base na Lei nº 14.973/2024.

5.33.1. IRPJ e CSLL são **excluídos da composição do BDI**, conforme a **Súmula nº 254 do TCU**, por serem tributos de natureza direta e personalística, que oneram o contratado e não a execução contratual.

5.33.2. PIS (0,65%) e COFINS (3,00%) permanecem na composição do BDI, pois são tributos incidentes sobre o faturamento e aplicáveis mesmo em contratações desoneradas.

5.33.3. A **Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta (CPRB)** será aplicada com alíquota **reduzida de 2,7 % em 2026**, conforme o cronograma de transição estabelecido pela Lei nº 14.973/2024.

Assim, o BDI contempla:

5.34. Despesas indiretas administrativas e operacionais, como supervisão, controle técnico, logística e gestão contratual;

5.35. Tributos incidentes sobre os serviços, incluindo:

5.35.1. ISS (alíquota de 5%, conforme legislação vigente no Distrito Federal);

5.35.2. PIS (0,65%) e COFINS (3,00%);

5.35.3. CPRB (2.7%), conforme regime de desoneração vigente em 2026;

5.35.4. Custos financeiros e de garantias, como seguros, cauções e encargos bancários;

5.35.5 Margem de lucro compatível com o padrão médio de mercado para serviços contínuos de manutenção predial sob demanda.

Adequação técnica e conformidade

5.36. A escolha do quartil médio observa os princípios da **eficiência, razoabilidade, economicidade e transparência**, conforme diretrizes da **Lei nº 14.133/2021**, assegurando:

- 5.36.1.** Representatividade técnica dos custos indiretos;
- 5.36.2.** Equilíbrio econômico-financeiro e exequibilidade contratual;
- 5.36.3.** Coerência com parâmetros de mercado e boas práticas de engenharia de custos;
- 5.36.4.** Clareza e rastreabilidade dos critérios utilizados no orçamento-base.

5.37. Dessa forma, a utilização do quartil médio na composição do BDI é tecnicamente justificada e adequada à contratação de serviços contínuos de operação e manutenção predial, inteiramente sob demanda, abrangendo manutenções preventivas e corretivas programadas, atendimentos eventuais e serviços diversos, a serem executados nas instalações da CGU no Distrito Federal, incluindo futuras ocupações.

Justificativa Técnica para Não Aplicação de BDI Reduzido para Materiais e Insumos em Contratos de Manutenção.

5.38. Considerando que os serviços de manutenção preventiva, eventual e corretiva serão prestados **sob demanda**, sem dedicação exclusiva de mão de obra, e que todos os serviços contratados incluem **materiais, insumos e mão de obra** de forma integrada, entende-se que **não há necessidade de aplicação de BDI reduzido para os materiais e insumos**. A decisão está fundamentada nos seguintes aspectos:

5.38.1. Modelo de contratação por demanda: A prestação dos serviços ocorre conforme necessidade, sem estrutura fixa ou separação entre fornecimento de materiais e execução dos serviços, o que caracteriza uma entrega integrada.

5.38.2. Materiais e insumos como parte do escopo contratado: O contratado é responsável por fornecer todos os insumos necessários à execução dos serviços, não havendo fornecimento autônomo que justifique a aplicação de BDI reduzido.

5.38.3. Composição de preços consolidada: Os custos diretos e indiretos da prestação dos serviços, incluindo os relacionados ao fornecimento de materiais, estão incorporados na proposta global, sem distinção entre os componentes.

5.38.4. Prática consolidada em contratos de manutenção: Em contratações com fornecimento completo (mão de obra + materiais), é tecnicamente aceitável a aplicação de um único BDI sobre o valor total, o que evita sobreposição de margens e assegura maior transparência e equilíbrio econômico-financeiro.

Aplicação do BDI

5.39. Será adotado **um BDI único e uniforme para todos os serviços de manutenção**, independentemente da proporção entre mão de obra e materiais em cada atividade.

5.40. O percentual de BDI aplicado **respeitará os valores de referência estabelecidos pelos órgãos de controle**, especialmente os parâmetros definidos pelo Tribunal de Contas da União (TCU), garantindo conformidade legal, economicidade e eficiência na contratação.

Especificação da garantia do serviço (Art. 40, §1º, inciso III da Lei nº 14.133/2021)

5.41. O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990** (Código de Defesa do Consumidor).

Procedimentos de transição e finalização do contrato

5.42. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar o preposto da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial, para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Preposto

6.6. Durante todo o período de execução do contrato, o Contratado deverá manter em seus quadros, pelo menos um representante formalmente designado, que será responsável pela administração e coordenação de seus empregados alocados ao contrato. Esse representante poderá ser designado, quando necessário, como preposto da empresa para representá-la perante a Administração Pública.

6.7. O Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que o Contratado designará outro para o exercício da atividade.

Rotinas de Fiscalização

6.8. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Fiscalização Técnica

6.9. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, em observância ao **(Decreto nº 11.246/2022)**.

6.10. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.11. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.12. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.13. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.14. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

6.15. A fiscalização da execução dos serviços abrange, ainda, as seguintes rotinas:

6.15.1. Acompanhamento da execução dos serviços por meio de ordens de serviço, verificando o cumprimento dos prazos, do orçamento aprovado, a qualidade técnica e a conformidade com o objeto contratado;

6.15.2. Registro sistemático das evidências de execução dos serviços, como relatórios técnicos, registros fotográficos e checklists, organizados por atendimento ou período contratual; e

6.15.3. Monitoramento de indicadores de desempenho contratual, na forma do Anexo IV, tais como tempo de resposta, tempo de resolução, reincidência de falhas e nível de satisfação dos usuários, com vistas à avaliação da efetividade da prestação dos serviços.

6.16. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

6.17. As disposições previstas neste Termo de Referência não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

Fiscalização Administrativa

6.18. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.19. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.20. Além do disposto acima, a fiscalização contratual observará as rotinas relacionadas ao acompanhamento da execução sob demanda e à verificação do cumprimento das obrigações legais da Contratada, conforme detalhado no item 6.20.1.

6.20.1. A Contratada deverá **apresentar e manter**, durante toda a execução contratual, a **regularidade** quanto ao **cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e demais responsabilidades legais** que lhe incumbem, inclusive **FGTS e débitos trabalhistas**, respondendo integral e exclusivamente pelos encargos decorrentes de sua relação com empregados e subcontratados.

a) A contratação será **integralmente sob demanda e sem dedicação exclusiva de mão de obra**, inexistindo alocação fixa de postos, controle de jornada pela Administração ou subordinação direta dos profissionais à Contratante, competindo à Contratada **dimensionar e gerenciar sua equipe** para a execução das ordens de serviço e unidades efetivamente medidas.

b) No **pregão eletrônico**, a declaração de cumprimento e as **certidões de regularidade** deverão ser **anexadas no sistema** no momento indicado para **habilitação**, devendo a Contratada **manter a regularidade** durante a vigência, apresentando-as **sempre que solicitado** pela fiscalização.

c) É **vedada** a transferência à Administração de quaisquer **encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais ou comerciais**, os quais permanecem sob a **exclusiva responsabilidade** da Contratada, sem prejuízo das medidas cabíveis em caso de inadimplemento.

Gestor do Contrato

6.21. Cabe ao gestor do contrato, na forma do **Decreto nº 11.246/2022**:

6.21.1. coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.21.2. acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.21.3. acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.21.4. emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.21.5. tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.21.6. elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.21.7. enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, com a indicação expressa de que o valor da Nota Fiscal emitida pela contratada confere com o valor dimensionado pela fiscalização e gestão no recebimento definitivo do serviço.

6.21.8. receber e dar encaminhamento imediato:

a) às denúncias de discriminação, violência e assédio no ambiente de trabalho, conforme o art. 2º, inciso III, do Decreto n.º 12.174 /2024;

b) à notificação formal de que a empresa contratada está descumprindo suas obrigações trabalhistas, enviada pelo trabalhador, sindicato, Ministério do Trabalho, Ministério Público, Defensoria Pública ou por qualquer outro meio idôneo.

6.22 – Integração da Matriz de Gerenciamento de Riscos

6.22.1 Em observância ao princípio da integração dos artefatos previsto na Lei nº 14.133/2021, e considerando que a análise de riscos desta contratação se encontra detalhada no **ETP nº 29/2025, seção 7, item 7.13**, este Termo de Referência **incorpora integralmente** o conteúdo da **Matriz de Gerenciamento de Riscos para Serviços de Operação e Manutenção Predial**.

6.22.2 A matriz identifica **38 (trinta e um) riscos** distribuídos entre as fases de **Planejamento, Seleção do Fornecedor e Gestão Contratual**, contemplando, entre outros, riscos relacionados a: (i) restrições à competitividade e possíveis impugnações; (ii) conflitos técnicos entre projetos e especificações; (iii) ausência de dotação orçamentária; (iv) falhas processuais e de habilitação; (v) atrasos no processo de seleção; (vi) descumprimento contratual; (vii) indisponibilidade ou rotatividade de profissionais qualificados; (viii) ausência de insumos; (ix) fragilidades na fiscalização; (x) particularidades do modelo sob demanda; e (xi) **reajustes inadequados ou intempestivos**.

6.22.3 Para cada risco identificado, a matriz apresenta: **(a)** causas; **(b)** impactos potenciais — tais como atrasos no certame, prejuízos ao erário, paralisação de serviços essenciais, comprometimento da segurança e desequilíbrio econômico-financeiro —; **(c)** **ações preventivas**, a

exemplo de padronização documental, cláusulas contratuais específicas, capacitação técnica, fiscalização contínua e diligências prévias; e **(d) ações de contingência**, incluindo notificações formais, reprogramação de Ordens de Serviço, glosas, aplicação de penalidades e revisão contratual.

6.22.4 A Matriz de Gerenciamento de Riscos constitui-se **parte integrante** deste Termo de Referência e **orientará** as providências de planejamento, execução, fiscalização e gestão contratual, assegurando **regularidade, economicidade, eficiência e conformidade** com as boas práticas de governança aplicáveis ao objeto.

6.23 – Requisitos do Sistema de Ordens de Serviço (OS), Governança de Dados, Segurança e Transição

6.23.1 – Interoperabilidade e Formatos Abertos

A contratada deverá disponibilizar sistema eletrônico para registro, acompanhamento e encerramento de Ordens de Serviço (OS), observando requisitos de interoperabilidade e governança de dados, devendo:

- a) permitir **exportação integral dos dados** em formatos abertos **CSV, JSON e XML**;
- b) assegurar **interoperabilidade** com sistemas internos do órgão mediante **APIs documentadas**, incluindo, quando tecnicamente e juridicamente viável, a **cessão de código-fonte** ou documentação de integração equivalente;
- c) utilizar padrões abertos e não proprietários para garantir independência tecnológica, portabilidade e auditabilidade das informações.

6.23.2 – Acesso para Fiscalização e Transparência Operacional

O sistema deverá garantir:

- a) **acesso online contínuo (ininterrupto)** aos fiscais técnico e administrativo, possibilitando consulta em tempo real das OS abertas, em execução e concluídas;
- b) visualização de **trilhas de auditoria**, registros operacionais e logs de atualização, alteração ou exclusão de dados.

6.23.3 – Backup e Armazenamento de Dados

A contratada deverá:

- a) realizar **backup semanal** de todas as informações do sistema;
- b) encaminhar o backup, em formato aberto, para **repositório digital da CGU**, assegurando integridade e rastreabilidade;
- c) disponibilizar, sempre que solicitado, **cópia integral** da base de dados.

6.23.4 – Plano de Reversão e Encerramento da Solução

Ao término da contratação, seja por encerramento natural ou rescisão, a contratada deverá assegurar:

- a) entrega integral da **base histórica completa**, incluindo OS em qualquer status, metadados, relatórios, dashboards, parametrizações e trilhas de auditoria;
- b) fornecimento de todos os arquivos e registros em **formato aberto (CSV/JSON/XML)**;
- c) conclusão da entrega documental e técnica em **até 30 (trinta) dias** após o término contratual;
- d) manutenção do **acesso pleno ao sistema** durante o período de transição, sem custos adicionais;
- e) apoio técnico para migração, importação e absorção dos dados pelo novo sistema ou solução tecnológica adotada pelo órgão.

6.23.5 – Requisitos de Segurança da Informação e LGPD

A solução deverá atender às normas e boas práticas de segurança da informação, incluindo:

- a) conformidade integral com a **Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD – Lei nº 13.709/2018)** quando houver tratamento de dados pessoais;
- b) implementação de **controle de acesso baseado em perfis**, com níveis diferenciados de permissão;
- c) adoção obrigatória de **autenticação multifator (MFA)**;
- d) registro e manutenção de **logs completos** de acesso, alteração de dados e ações críticas, com retenção mínima de **5 anos**;
- e) garantia de **SLA mínimo de disponibilidade mensal**;
- f) manutenção de mecanismos de proteção contra indisponibilidade e falhas, incluindo redundância, mitigação de ataques e monitoramento contínuo.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. A avaliação da execução do objeto utilizará o Instrumento de Medição de Resultado (**IMR**), conforme previsto no **Anexo IV**.

7.2. O Instrumento de Medição de Resultado - IMR é o ajuste escrito, anexo ao Contrato, que define, em bases compreensíveis, tangíveis, objetivamente observáveis e comprováveis, os níveis esperados de qualidade da prestação dos serviços de manutenção predial corretiva, preventiva e eventual, executados integralmente sob demanda (por ordem de serviço/requisição), bem como as respectivas adequações de pagamento.

7.2.1. O IMR será elaborado e aplicado em conformidade com as diretrizes do **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (GNCS) da Advocacia-Geral da União (AGU), 8ª edição de 2025 (lançada durante a COP 30)**, devendo incorporar indicadores e critérios que promovam a sustentabilidade ambiental (ex.: *minimização de resíduos, uso de materiais de baixo impacto carbono e eficiência energética nas intervenções*), social (ex.: *promoção de acessibilidade, inclusão de mão de obra local e equidade em subcontratações*) e econômico-financeira (ex.: *otimização de custos com reuso e redução de desperdícios*), com mensuração objetiva do desempenho de cada ordem de serviço executada, glosa proporcional em caso de descumprimento e relatórios periódicos de impacto sustentável.

7.3. Será indicada a **retenção** ou **glosa** no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções administrativas, contratuais e penais cabíveis, caso se constate que o Contratado:

7.3.1. não produziu os resultados acordados no Instrumento de Medição de Resultado (**IMR**) ou na Ordem de Serviço respectiva;

7.3.2. deixou de executar, ou não executou com a qualidade mínima exigida, as atividades contratadas, incluindo prazos de atendimento, conformidade técnica e normas de segurança;

7.3.3. deixou de utilizar materiais, equipamentos ou recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou os utilizou com qualidade, quantidade ou especificações inferiores às demandadas na ordem de serviço ou no edital;

7.3.4. descumpriu os critérios e obrigações de sustentabilidade socioambiental e econômico-financeira previstos no **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (GNCS) da Advocacia-Geral da União (AGU), 8ª edição de 2025**, incorporados ao IMR e à execução das ordens de serviço, tais como:

a) Não adotar práticas de minimização de resíduos, gestão adequada de resíduos gerados nas intervenções (com taxa de reciclagem ou destinação ambientalmente correta inferior ao mínimo exigido), ou deixar de priorizar materiais e insumos de baixo impacto ambiental (ex.: com certificações ecológicas, reciclados ou de menor pegada de carbono);

b) Não promover acessibilidade nas intervenções (em desacordo com a NBR 9050 e demais normas aplicáveis), inclusão social (ex.: descumprimento de cotas ou equidade em mão de obra/subcontratações) ou equidade trabalhista;

c) Não observar eficiência no uso de recursos, gerando desperdícios evitáveis ou custos desnecessários que contrariem as práticas de economia circular e otimização sustentável.

7.3.5. A glosa ou retenção será calculada proporcionalmente ao impacto da irregularidade no valor da ordem de serviço, podendo atingir até 100% em casos graves ou reincidentes, com base nos indicadores objetivos definidos no IMR e comprovados por meio de relatórios, vistorias, fotos, certificados ou outros meios idôneos.

7.4. A utilização do IMR não impede a aplicação concomitante de outros mecanismos para a avaliação da prestação dos serviços.

7.5. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

7.5.1. Prazo para apresentação de orçamentos para criação de Ordens de Serviço (OS);

7.5.2. Prazo de atendimento das Ordens de Serviço (OS);

7.5.3. Qualidade na execução das Ordens de Serviço (OS);

7.5.4. Prazo, qualidade e o regular preenchimento das Ordens de Serviço relativas à manutenção preventiva periódico;

7.5.5. Sustentabilidade na execução dos serviços (materiais e gestão de resíduos);

7.5.6. Índice de Medição de Resultado Final - IMRF.

7.6. Os instrumentos de medição para apurar o nível dos serviços prestados serão:

a) relatórios de manutenção predial preventiva e corretiva programada Anexo IV; e

b) Ficha de Cálculo do Instrumento de Medição de Resultado.

7.7. Os Relatórios de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva Programada constituem documentos que comprovam a execução dos serviços, desde que devidamente atestados pela fiscalização do Contratante, e serão apresentados pela Contratada, obedecendo-se o período de faturamento.

7.8. A Ficha de Cálculo do Instrumento de Medição de Resultado consiste em documento a ser preenchido pelo gestor/fiscal do Contrato, para aferir a qualidade dos serviços prestados, conforme indicadores e critérios estabelecidos neste Termo.

7.9. A glosa do pagamento decorrente do descumprimento do IMR será efetuada na Nota Fiscal/Fatura da mesma competência da apuração, observando-se o período de faturamento.

7.10. O fiscal técnico notificará a Contratada dos valores da medição, da avaliação obtida e de eventual glosa do pagamento por e-mail ou qualquer outro meio que demonstre a ciência inequívoca da CONTRATADA, em até **3 (três) dias úteis** do aceite dos relatórios mensais.

7.11. A Contratada poderá apresentar pedido de reconsideração da avaliação obtida e dos valores apurados pela fiscalização no prazo máximo de **2 (dois) dias úteis** do recebimento da notificação do item anterior.

7.11.1. O pedido de reconsideração poderá ser deferido caso comprove a ocorrência de fato imprevisível, ou previsível de consequências incalculáveis, retardadoras ou impeditivas da execução do ajustado (teoria da imprevisão), que justifiquem o ocorrido.

7.12. O fiscal técnico terá até **2 (dois) dias úteis** para realizar o recebimento provisório, fazendo constar no relatório a parcela incontroversa, nos termos do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, e a parcela controversa.

Recebimento

7.13. Os serviços serão **recebidos provisoriamente**, no prazo de **15 (quinze) dias**, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo.

7.14. O prazo para recebimento provisório será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do Contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

7.15 O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

7.16 O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo.

7.17 Ao final de cada período/evento de faturamento, o fiscal técnico do contrato deverá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos no ato convocatório, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato;

7.18. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último.

7.19. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no recebimento provisório.

7.20. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

7.21 Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.22. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

7.23. Os serviços serão **recebidos definitivamente** no prazo de **30 (trinta) dias**, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

7.23.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo, no cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento.

7.23.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao Contratado, por escrito, as respectivas correções;

7.23.3. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

7.23.4. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

7.23.5. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

7.24. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal quanto à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.25. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo Contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

7.26. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

7.27. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de **10 (dez) dias úteis** para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

7.28. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- I) o prazo de validade;
- II) a data da emissão;
- III) os dados do contrato e do órgão contratante;
- IV) o período respectivo de execução do contrato;
- V) o valor a pagar; e
- VI) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.29. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante.

7.30. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

7.31. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- 7.31.1.** verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;
- 7.31.2.** identificar possível razão que impeça a participação em licitação/contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.32. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do Contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Contratante.

7.33. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.34. Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado a ampla defesa.

7.35. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o Contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

7.36. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até **10 (dez) dias úteis**, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.37. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **INCC (Índice Nacional de Custos da Construção)** de correção monetária.

Forma de pagamento

7.38. O pagamento será realizado por meio de Ordem Bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Contratado.

7.39. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.40. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.40.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.41. O Contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

Reoneração gradual da folha de pagamento

7.42. A pedido do Contratado, o preço do contrato poderá ser revisto nos termos do art. 134 c/c art. 136, I, da Lei nº 14.133, de 2021, após efetiva majoração das alíquotas, conforme regime de transição previsto no art. 9º-A e 9º-B da Lei nº 12.546, de 2011, com a redação dada pela Lei nº 14.973, de 2024.

7.42.1. O pedido de revisão em virtude dos efeitos da Lei nº 14.973, de 2024 deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação ou encerramento contratual, sob pena de preclusão.

7.42.2. A revisão prevista no acima, caso requerida pelo Contratado, deverá ser instruída com a comprovação da variação dos custos por meio de Planilha de Custos e Formação de Preços.

Reajuste de preços

7.43. Os custos unitários dos serviços e insumos serão apurados com base na Tabela SINAPI-DF vigente na data-base do orçamento estimado da contratação, a qual permanecerá fixa (tabela estática) para fins de emissão, medição e pagamento das Ordens de Serviço (OS) durante o período de 12 (doze) meses correspondente ao interregno mínimo para reajustamento. Sobre os custos unitários apurados serão aplicados o desconto percentual ofertado pela contratada e o BDI contratual, em conformidade com o entendimento do Tribunal de Contas da União e com a orientação jurídica aplicável à matéria.

7.44. Decorrido cada período de 12 (doze) meses contado da data-base do orçamento estimado da contratação ou da última atualização realizada, a Tabela SINAPI-DF utilizada como referência para a formação dos custos unitários será atualizada para a tabela vigente no mês do reajustamento, passando esta a constituir a nova data-base para os períodos subsequentes. A atualização da tabela de referência ocorrerá concomitantemente ao reajustamento anual dos preços contratuais, observada a periodicidade mínima anual, mantendo-se inalterados o desconto percentual ofertado pela contratada e o BDI contratual, nos termos dos arts. 25, § 7º, e 92, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7.44.1. O reajuste será realizado com base no INCC (Índice Nacional de Custo da Construção).

7.45. A aplicação do reajuste será realizada de ofício pela Administração, mediante apostilamento contratual, dispensada a celebração de termo aditivo, em conformidade com o entendimento consolidado dos órgãos de controle, com o objetivo de preservar a atualização do valor contratado frente às variações de mercado e à inflação.

7.46. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

7.47. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

Cessão de Crédito

7.48. As cessões de crédito dependerão de prévia aprovação do Contratante.

7.48.1. A eficácia da cessão de crédito, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

7.48.2. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do Contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

7.48.3. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (Contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito

comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração.

7.48.4. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do Contratado.

7.49. O disposto nesta seção não afeta as operações de crédito de que trata a Instrução Normativa SEGES/MGI nº 82, de 21 de fevereiro de 2025, as quais ficam por esta regidas.

8. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

8.2. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

8.2.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

8.2.4. Multa:

8.2.4.1. Moratória, para as infrações descritas no item “d”, de **0,5% (meio ponto percentual)** por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de **30 (trinta)** dias.

8.2.4.2. Moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia;

8.2.4.2.1. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias para apresentação, suplementação ou reposição da garantia autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

8.2.4.3. Compensatória, para as infrações descritas acima alíneas “e” a “h” de **5% (cinco por cento)** a **10% (dez por cento)** do valor da contratação.

8.2.4.4. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista acima na alínea “c”, de **5% (cinco por cento)** a **10% (dez por cento)** do valor da contratação.

8.2.4.5. Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “b”, de **2% (dois por cento)** a **5% (cinco por cento)** do valor da contratação.

8.2.4.6. Compensatória, em substituição à multa moratória para a infração descrita acima na alínea “d”, de **2% (dois por cento)** a **5% (cinco por cento)** do valor da contratação.

8.2.4.7. Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “a”, de **1% (um por cento)** a **3% (três por cento)** do valor da contratação, ressalvadas as seguintes infrações também enquadráveis nessa alínea:

8.2.4.7.1. Os casos específicos de inexecução parcial que justifiquem a aplicação de penalidade diversa encontram-se detalhados no Instrumento de Medição e Resultados (IMR), conforme disposto no **Anexo IV**.

8.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante.

8.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

8.5. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data de sua intimação.

8.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

8.7. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de **10 (dez) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

8.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.8.1. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.

8.8.2. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no SICAF serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

8.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

8.9.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

8.9.2. as peculiaridades do caso concreto;

8.9.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

8.9.4. os danos que dela provierem para o Contratante; e

8.9.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

8.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

8.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

8.12. O Contratante deverá, no prazo máximo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

8.12.1. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

8.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.14. Os débitos do Contratado para com a Administração Contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o Contratado possua com o mesmo órgão ora Contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. O fornecedor será selecionado por meio de **procedimento licitatório na modalidade Pregão, em sua forma eletrônica**, adotando-se o **modo de disputa aberto**, conforme previsto nos arts. 28, 29 e 56 da Lei nº 14.133/2021.

9.1.1. O critério de julgamento será o de maior desconto sobre o valor global estimado, por se tratar de serviços comuns de manutenção predial corretiva, preventiva e eventual, prestados integralmente sob demanda e sem dedicação de mão de obra exclusiva, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos.

Justificativa para o critério de julgamento e modo de disputa

9.1.2. A adoção do critério de **maior desconto sobre o valor global** e o modo de disputa aberto mostram-se adequados porque:

- a) Os serviços possuem natureza comum**, com padrões de qualidade, materiais, tempos de atendimento e métodos de execução **objetivamente especificáveis**, conforme autoriza o art. 6º, inciso XXI, da Lei nº 14.133/2021.
- b) A contratação ocorre por demanda**, sem equipe residente ou dedicação exclusiva, o que permite a definição de **valores unitários referenciais** e sua aplicação mediante **ordens de serviço**, cuja economicidade é ampliada com a incidência de um desconto global competitivo.
- c) O critério de maior desconto é compatível com o modelo de catálogo de serviços**, garantindo que todos os itens, quando acionados, sejam fornecidos pelo contratado com o mesmo percentual de redução em relação aos preços de referência.
- d) O modo de disputa aberto** proporciona maior competitividade e transparência, ampliando a possibilidade de obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, nos termos do art. 56 da Lei nº 14.133/2021.
- e) O critério favorece simplicidade operacional, mensuração objetiva, clareza na aplicação do desconto e controle eficiente dos gastos**, elementos essenciais para contratações sem previsão de quantidades fixas.

Regime de Execução

9.2. O regime de execução adotado será o de **empreitada por preço unitário (EPU)**, conforme previsto no art. 6º, XXVIII da Lei nº 14.133/2021.

9.2.1 A opção pela empreitada por preço unitário justifica-se por ser o regime adequado a serviços prestados sob demanda, nos quais o pagamento corresponde à medição dos serviços efetivamente executados por meio de Ordens de Serviço (OS), **eliminando o risco de distorção de quantitativos que decorreria da adoção da empreitada por preço global, e atendendo ao art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/2021**. A escolha está alinhada ao modelo de remuneração por hora de mão de obra e por item de material efetivamente fornecido, conforme detalhado nos Anexos V (regime desonerado) e VI (regime não desonerado) deste Termo. A justificativa técnica completa consta do item 2 do TJTR (Anexo XIII).

9.3. Os serviços serão executados sob demanda, mediante emissão de Ordem de Serviço, e medidos conforme a quantidade efetivamente executada.

9.3.1. A precificação terá como base a tabela de referência SINAPI DF vigente na data-base do orçamento estimativo, mantida fixa para fins de pagamento durante os 12 (doze) meses subsequentes, com aplicação do desconto ofertado pela contratada.

9.4. Na hipótese de inexistência de item correspondente na tabela SINAPI DF mais atual, a formação do preço observará a hierarquia de fontes definida no item 3.4.1 deste Termo de Referência.

Critérios de aceitabilidade de preços

9.5. Será considerado aceitável o **preço global ofertado**, desde que:

- 9.5.1.** Apresente **desconto percentual** aplicável de forma uniforme sobre todos os itens da planilha de referência;
- 9.5.2.** Não ultrapasse o **valor máximo estimado** pela Administração;
- 9.5.3.** Seja compatível com os preços praticados no mercado, conforme levantamento prévio.

9.6. O licitante mais bem classificado deverá apresentar, por meio eletrônico, **planilha de composição de preços**, contendo:

- 9.6.1. O preço global com desconto aplicado;**
- 9.6.2. Os quantitativos estimados;**
- 9.6.3. Os preços unitários ajustados** com base no desconto ofertado.

9.7. A planilha será utilizada para fins de verificação da exequibilidade da proposta, nos termos do art. 59 da Lei nº 14.133/2021, sendo que, durante a execução contratual, os preços unitários observarão a metodologia definida no item 3.4.1 e 3.4.2 deste Termo de Referência.

9.8. Justificativa – Regime de Desoneração Tributária e Reoneração Gradativa

9.8.1. O orçamento de referência considera os impactos decorrentes da Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta (CPRB), instituída pela Lei nº 12.546/2011 e alterada pela Lei nº 14.973/2024, a qual estabeleceu a reoneração gradual da folha de pagamento no período de 2025 a 2027, com extinção da CPRB a partir de 2028.

9.8.2. Durante o período de transição, as empresas estarão sujeitas a um regime híbrido de tributação, com incidência parcial da contribuição sobre a receita bruta e sobre a folha de pagamento, conforme as alíquotas e condições definidas na legislação vigente.

9.8.3. A Administração adotará o cenário mais vantajoso como base para o orçamento de referência, conforme simulações comparativas. Os licitantes poderão apresentar propostas conforme o regime tributário ao qual estão vinculados, desde que respeitado o valor máximo de referência e mantidos os tributos que não podem ser alterados (PIS, COFINS e ISS). Caso adotem o BDI desonerado, deverão observar os percentuais da CPRB vigentes conforme o ano de elaboração do orçamento de referência.

Dispositivos Legais Aplicáveis à Proposta de Preço

9.9. Inexequibilidade e Garantia Adicional

Em conformidade com o disposto no art. 59, §§ 4º e 5º da Lei nº 14.133/2021:

Inexequibilidade de Propostas

9.9.1. Serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem **inferiores a 75% (setenta e cinco por cento)** do valor estimado pela Administração para a contratação.

Nestes casos, o licitante será **convocado para apresentar justificativas** e comprovações que demonstrem a viabilidade técnica e econômica da execução do objeto, sob pena de desclassificação.

Garantia Adicional

9.9.2. Será exigida **garantia adicional** do licitante vencedor cuja proposta for **inferior a 85% (oitenta e cinco por cento)** do valor orçado pela Administração.

9.9.2.1 Essa garantia será equivalente à **diferença entre o valor orçado e o valor da proposta apresentada**, sem prejuízo das demais garantias previstas na legislação.

Finalidade da Garantia Adicional

9.9.3. A exigência da garantia adicional tem por objetivo **resguardar a Administração Pública** contra riscos de inadimplemento contratual, assegurando a execução integral do objeto contratado, especialmente em casos de propostas com valores significativamente inferiores ao estimado.

9.10. Desclassificação de Propostas

Serão desclassificadas as propostas que:

9.10.1. Apresentem **vícios insanáveis**;

9.10.2. Não atendam às **especificações técnicas** do objeto;

9.10. 3. Apresentem **preços inexequíveis** ou **superiores ao valor estimado**;

9.10.4. Não comprovem a **exequibilidade**, quando exigido pela Administração;

9.10.5. Estejam em **desconformidade com exigências do edital**, desde que insanáveis.

9.11. Exigências de habilitação

Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

9.11.1. Habilitação jurídica

a) Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como **empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI**: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

b) Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

c) Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

d) Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

e) Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

9.11.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista

a) Prova de inscrição no **Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas**;

b) Prova de **regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional**, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

c) Prova de **regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)**;

d) Prova de **inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

e) Prova de **inscrição no cadastro de contribuintes** Distrital ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

f) Prova de **regularidade com a Fazenda Distrital ou Municipal** do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

g) Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

9.12. Qualificação Econômico-Financeira

9.12.1. certidão **negativa de insolvência civil** expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação/contratação, ou de sociedade simples;

9.12.2. certidão **negativa de falência** expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

9.12.3. balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos **dois últimos exercícios sociais**, já exigíveis e apresentados na forma da lei, comprovando, índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) **superiores a 1 (um)**, obtidos por meio da aplicação das seguintes fórmulas:

LG =	Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante
SG =	Ativo Total
	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante
LC =	Ativo Circulante
	Passivo Circulante

9.12.4. Caso a empresa apresente resultado **inferior** ou **igual a 1 (um)** em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido, para fins de habilitação, **capital mínimo de 10% do valor total estimado da contratação** estimado da contratação para o período de doze meses.

9.12.5. Os indicadores fixados acima deverão ser atingidos em cada um dos dois últimos exercícios sociais, sob pena de inabilitação;

9.12.6. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;

9.12.7. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

9.12.8. O atendimento dos índices econômicos previstos neste termo de referência deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.

9.12.9. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação/contratação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

9.13 Qualificação Técnica

9.13.1. Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

9.13.1.1. A declaração poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

9.13.3. Registro ou **inscrição** da empresa na **entidade profissional** competente Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em plena validade;

9.14 Qualificação Técnico-Operacional

9.14.1. Comprovação de aptidão para **execução de serviço similar**, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, ou do item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

9.14.1.1. Qualificação técnico-operacional e parcelas de maior relevância. Com fundamento na Curva ABC (Doc H — Anexo XVI, planilha "Curva_ABC_Consolidada", calculada item a item a partir dos Anexos V-A, V-B e V-C (regime desonerado), com os valores de V-B e V-C anualizados ($\times 12$) para comparação em base equivalente com o valor total da contratação (R\$ 821.566,65/ano, base SINAPI-DF 07/2026), foram identificados 62 (sessenta e dois) itens individuais de maior relevância e valor significativo — nos termos do art. 67, §1º, da Lei nº 14.133/2021 e da Súmula TCU nº 263/2011 — cujo somatório atinge 79,89% do valor total do contrato (Classe A). Os 10 itens de maior valor individual, que representam 47,36% do total, são:

(i) Auxiliar de Eletricista, item 1.1.3 do Anexo V-B (7,65%);

(ii) Ajudante de Operação em Geral, item 1.1.4 do Anexo V-B (7,49%);

(iii) Eletricista, item 1.1.17 do Anexo V-B (7,18%);

(iv) Eletrotécnico, item 1.1.5 do Anexo V-B (5,76%);

(v) Divisória tipo piso/teto em vidro temperado, item 1.15 do Anexo V-A (5,12%);

(vi) Técnico Eletrônico/Telefonia/TI, item 1.1.15 do Anexo V-B (4,25%);

(vii) Mecânico de Refrigeração, item 1.1.16 do Anexo V-B (3,74%);

(viii) Encarregado Geral, item 1.1.6 do Anexo V-B (2,13%);

(ix) Divisória cega (N1) em painel MDF, item 1.16 do Anexo V-A (2,03%); e

(x) Divisória (N3) painel/vidro/painel MDF, item 1.17 do Anexo V-A (2,01%). A relação completa dos 62 itens de Classe A consta da aba "Curva ABC Consolidada" do Doc H.

9.14.1.2. Nota metodológica sobre a exigência de habilitação. Em razão de a Classe A da Curva ABC compreender 62 itens individuais de granularidade SINAPI (e não categorias profissionais agregadas), a exigência de comprovação de capacidade técnico-operacional, para fins de viabilidade prática do certame, será referenciada pelos 10 itens/categorias de maior valor individual acima elencados, que concentram 47,36% do valor total do contrato, sem prejuízo de a Administração admitir o somatório de atestados relativos a esses itens, nos termos do item 9.14.2.

9.14.1.3. A comprovação de aptidão técnico-operacional para a execução de serviço compatível em características, quantidades e prazos com o objeto desta licitação, ou com o item pertinente, ficará limitada às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo acima identificadas, em percentual não superior a 50% (cinquenta por cento) de cada parcela, sendo admitido o somatório de atestados para comprovação da capacidade técnico-operacional, vedada a imposição de quantidades mínimas de tempo ou localidade específica, nos termos do art. 67, §§1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021 e da jurisprudência do TCU (Acórdão nº 1.229 /2008-Plenário).

9.14.1.4. Qualificação econômico-financeira. A exigência de capital social mínimo ou de patrimônio líquido mínimo, quando prevista no instrumento convocatório, está limitada a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, nos termos do art. 69, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, vedada a exigência de valores superiores a este limite.

9.14.2. Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contrato(s) executado(s) com as seguintes características mínimas:

- a) Contrato(s) que comprove(m) a experiência mínima de 1 (um) ano do fornecedor na prestação dos serviços, em períodos sucessivos ou não, sendo aceito o somatório de atestados de períodos diferentes;
- b) Manutenção ou construção/instalação de instalações elétricas prediais de baixa, em **edificação não residencial** com área construída **igual ou superior a 50% (cinquenta por cento)** do total das áreas das unidades atualmente ocupadas pela CGU, equivalente a **16.346,49 m²** (dezesesseis mil, trezentos e quarenta e seis metros quadrados e quarenta e nove centésimos de metros quadrados);
- c) Manutenção ou construção/instalação de rede lógica de cabeamento estruturado, em **edificação não residencial** com área construída **igual ou superior a 50% (cinquenta por cento)** do total das áreas das unidades atualmente ocupadas pela CGU, equivalente a **16.346,49 m²** (dezesesseis mil, trezentos e quarenta e seis metros quadrados e quarenta e nove centésimos de metros quadrados);
- d) Manutenção ou construção/instalação de sistema de prevenção, detecção, alarme e sinalização de incêndio, em **edificação não residencial** com área construída **igual ou superior a 50% (cinquenta por cento)** do total das áreas das unidades atualmente ocupadas pela CGU, equivalente a **16.346,49 m²** (dezesesseis mil, trezentos e quarenta e seis metros quadrados e quarenta e nove centésimos de metros quadrados);
- e) Manutenção ou construção/instalação de instalações hidrossanitárias prediais, em **edificação não residencial** com área construída igual ou superior **igual ou superior a 50% (cinquenta por cento)** do total das áreas das unidades atualmente ocupadas pela CGU, equivalente a **16.346,49 m²** (dezesesseis mil, trezentos e quarenta e seis metros quadrados e quarenta e nove centésimos de metros quadrados);

QUADRO RESUMO DAS ÁREAS DAS UNIDADES DA CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO:

UNIDADES DA CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ÁREA EXTERNA (m²)	ÁREA OBJETO DA CONTRATAÇÃO (m²)	PERCENTUAL EXIGIDO PARA QUALIFICAÇÃO (50% DA ÁREA DAS UNIDADES)
Edifício Multi Brasil	17.222,50	-	11.713,00	5.856,50
Edifício Darcy Ribeiro	19.175,00	800,00	19.975,00	9.987,5
Arquivo da Imprensa Nacional	1.004,98	-	1.004,98	502,49
ÁREA TOTAL	38.162,48	800,00	32.692,98	16.346,49

9.14.3. Serão admitidos, para fins de comprovação de quantitativo mínimo de serviço, a apresentação e o somatório de diferentes atestados de serviços executados de forma concomitante, pois essa situação equivale, para fins de comprovação de capacidade técnico - operacional, a uma única contratação.

9.14.4. Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do fornecedor.

9.14.5. O fornecedor disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual do Contratante e local em que foram prestados os serviços, entre outros documentos.

9.14.6. Os atestados deverão referir-se a serviços prestados no âmbito de sua atividade econômica principal ou secundária especificadas no contrato social vigente.

9.14.7. Serão aceitos atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora.

9.14.8. A apresentação, pelo fornecedor, de certidões ou atestados de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte será admitida, desde que atendidos os requisitos do art. 67, §§ 10 e 11, da Lei nº 14.133/2021 e regulamentos sobre o tema.

9.14.9. Estrutura Operacional Vinculada à Qualificação Técnico-Operacional

a) Em conformidade com o disposto no item 4.6, a contratada deverá assegurar capacidade de atendimento local, mantendo estrutura operacional compatível com os prazos e níveis de serviço definidos no SLA. Essa exigência está diretamente relacionada à Qualificação Técnico-Operacional prevista no item 9.15, garantindo que os recursos técnicos e operacionais declarados sejam efetivamente disponibilizados para cumprimento das obrigações contratuais.

9.15. Qualificação Técnico-Profissional

9.15.1. Comprovação da capacitação técnico - profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – **CAT**, expedida pelo CREA ou CAU da região pertinente, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) e/ou membros da equipe técnica que participarão da obra, que demonstre a Anotação de Responsabilidade Técnica - **ART** ou o Registro de Responsabilidade Técnica - **RRT**, relativo à execução dos serviços que compõem as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo da contratação, a saber:

a) Para o Engenheiro Civil/Arquiteto: Certidão de Acervo Técnico - **CAT** que comprovem ter sido profissional responsável técnico por serviços de fiscalização ou de coordenação ou de supervisão ou de execução de manutenção predial ou construção/instalação com expressa comprovação em manutenção ou construção de instalações civis.

b) Para o Engenheiro Eletricista: Certidão de Acervo Técnico - **CAT** que comprovem ter sido profissional responsável técnico por serviços de fiscalização ou de coordenação ou de supervisão ou de execução de manutenção predial ou construção/instalação com expressa comprovação em manutenção ou construção/instalação de instalações elétrica de baixa tensão.

c) Os responsáveis técnicos e/ou membros da equipe técnica acima elencados deverão pertencer ao quadro permanente da licitante, na data prevista para entrega da proposta, entendendo-se como tal, para fins deste Edital, o sócio que comprove seu vínculo por intermédio de contrato social/estatuto social; o administrador ou o diretor; o empregado devidamente registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social; e o prestador de serviços com contrato escrito firmado com o licitante, ou com declaração de compromisso de vinculação contratual futura, caso o licitante se sagre vencedor do certame.

d) Nos termos do artigo 67, §6º, da Lei nº 14.133, de 2021, os profissionais indicados pelo licitante deverão participar do serviço objeto da licitação, sendo admitida sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

e) O licitante provisoriamente vencedor em um item, que estiver concorrendo em outro item, ficará obrigado a comprovar os requisitos de habilitação cumulativamente, isto é, somando as exigências do item em que venceu às do item em que estiver concorrendo, e assim sucessivamente, sob pena de inabilitação, além da aplicação das sanções cabíveis.

9.15.2. Não havendo a comprovação cumulativa dos requisitos de habilitação, a inabilitação recairá sobre o(s) item(ns) de menor(es) valor (es), cuja retirada(s) seja(m) suficiente(s) para a habilitação do licitante nos remanescentes.

9.15.3. Não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que, na forma de regulamento, tenham dado causa à aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do **caput** do art. 156 da Lei n.º 14.133, de 2021, em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade.

9.16. Disposições gerais sobre habilitação

9.16.1. Para as empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

9.16.2. Na hipótese de o fornecedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para assinatura do contrato, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

9.16.3. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9.16.4. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

9.16.5. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF /FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

9.17. Da Vedação à Participação de Consórcios, Cooperativas, OSCIP e Entidades Sem Fins Lucrativos

9.17.1. Nos termos dos itens **4.19, 4.20 e 4.21 do Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, fica vedada a participação de empresas reunidas em consórcio nesta licitação, considerando que o objeto – serviços de manutenção predial – não apresenta complexidade técnica nem vulto financeiro que justifique a atuação consorciada, conforme art. 15 da Lei nº 14.133/2021 e entendimento do TCU (Acórdão nº 2214/2025 – Segunda Câmara).

9.17.2. Não se admite a participação de cooperativas de trabalho, em razão da necessidade de execução sob regime de subordinação, o que contraria o Termo de Conciliação Judicial firmado entre o Ministério Público do Trabalho e a União, aplicável às licitações regidas pela Lei nº 14.133/2021, conforme Parecer nº 00002/2023/DECOR/CGU/AGU.

9.17.3 É igualmente vedada a participação de Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público – OSCIP e instituições sem fins lucrativos, conforme Acórdão nº 746/2014-TCU-Plenário e parágrafo único do art. 12 da Instrução Normativa Seges/MP nº 5, de 2017.

9.17.4 As vedações acima não comprometem a competitividade do certame, asseguram a simplificação da gestão contratual e mitigam riscos operacionais e jurídicos, conforme fundamentação constante no ETP.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O custo estimado total da contratação, que é o máximo aceitável, é de **R\$ 821.566,65** (Oitocentos e vinte e um mil, quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), conforme custos unitários apostos na **tabela contida no item 1.1 acima**.

10.1.1. Os valores estimativos constantes no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no Termo de Referência (TR) devem ser considerados de forma integrada, observando suas respectivas metodologias de apuração.

10.1.2. O valor estimativo do ETP foi calculado com base na série histórica da contratação anterior, incluindo a aplicação do BDI praticado à época, o que confere lastro técnico e documental à estimativa inicial.

10.1.3. Por sua vez, o valor constante no TR reflete uma atualização metodológica, considerando composições de custos revisadas, orçamentos de mercado recentes e a aplicação do BDI conforme parâmetros atuais, alinhados à legislação vigente e às orientações dos órgãos de controle.

10.1.4. Dessa forma, a diferença entre os valores decorre da evolução dos critérios técnicos e econômicos, garantindo maior aderência às condições atuais do mercado e à exequibilidade da futura contratação, em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Fundamento Legal e Metodologia de Cálculo

10.2 A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base nos critérios definidos no **art. 23 da Lei nº 14.133/2021**, que trata da elaboração do orçamento estimado com base em metodologia apropriada, assegurando a **adequação dos preços ao mercado e a exequibilidade da futura contratação**.

10.3. A formação do custo global considerou os seguintes componentes:

10.3.1. Mão de obra sob demanda (horária), incluindo os custos acessórios como encargos sociais, ferramentas, equipamentos, EPI's, transporte, etc.

10.3.2. Materiais de consumo e insumos sob demanda, conforme previsto nas planilhas de estimativa;

10.3.4 BDI, incluindo custos administrativos, tributos e margem de lucro.

10.4. Em conformidade com o §1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, consta no **Anexo V** a planilha de composição detalhada de custos unitários, consolidadas em orçamento estimado final, fundamentado tecnicamente.

Critério de Aceitabilidade e Composição do BDI

10.5. Justificativa da opção pelo regime desonerado.

A opção pelo regime desonerado como critério de aceitabilidade principal fundamenta-se em que:

- (a) o setor de manutenção predial está entre as atividades sujeitas à Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta – CPRB, nos termos da Lei nº 12.546/2011, enquanto vigente e aplicável;
- (b) a adoção do regime desonerado maximiza a competitividade ao permitir a participação de empresas que exerceram a opção pela CPRB; e
- (c) o valor global desonerado de **R\$ 821.566,65** (base SINAPI-DF 07/2026) constitui o limite máximo aceitável para a contratação. A tabela não desonerada (Anexos VI-A a VI-E) é mantida apenas como parâmetro informativo. A justificativa analítica completa consta do item 9 do TJTR (Anexo XIII), com fundamento na Lei nº 12.546/2011 e no Acórdão TCU nº 6.013/2015.

10.6. Composição do BDI

A composição do Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) consta dos Anexos XII-A (desonerado – 30,085%) e XII-B (não desonerado – 26,2401%) deste Termo, tendo sido verificada, expressamente, a presença de todos os itens mínimos exigidos pelo art. 9º do Decreto nº 7.983/2013:

- (I) taxa de rateio da administração central (~4,00%);
- (II) tributos — **COFINS 3,00% + PIS 0,65% + ISS 5,00% + CPRB 2,70% (alíquota vigente para o exercício de 2026, conforme cronograma de reoneração gradual da Lei nº 14.973/2024, que alterou os arts. 7º, 8º e 9º-A da Lei nº 12.546/2011), totalizando 11,35% no regime desonerado;**
- (III) taxa de risco, seguro e garantia (~1,27%); e
- (IV) taxa de lucro (~7,20%). Os percentuais adotados estão dentro dos parâmetros de referência fixados pelo Acórdão TCU nº 2.622/2013-Plenário, conforme análise pormenorizada constante do item 10 do TJTR (Anexo XIII).

10.7. Memória de cálculo da mão de obra

O "**DOC A - Apêndice I do Estudo Técnico Preliminar nº 29-2025 (Memória de Cálculo)**", constitui a memória de cálculo da mão de obra utilizada na elaboração da estimativa de custos da presente contratação, contendo as premissas, parâmetros, quantitativos e demonstrativos empregados na composição dos respectivos custos, devendo ser considerado parte integrante da documentação de planejamento da contratação.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I) Gestão/unidade: **370003**;
- II) Fonte de recursos: **1000**;
- III) Programa de trabalho: **1749687**;
- IV) Elemento de despesa: **33.90.39.00**; e
- V) Plano interno: **20.02.00**.

11.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

13. ANEXO I

ANEXOS TERMO DE REFERÊNCIA 27/2026

1. ANEXO I - CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS IMÓVEIS
2. ANEXO II - PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL - REFERÊNCIA CGU
3. ANEXO III - PROFISSIONAIS E PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS EVENTUAIS
4. ANEXO IV - IMR MANUTENÇÃO PREDIAL
5. ANEXO V - A - VALOR ESTIMADO SERVIÇOS - DESONERADO
6. ANEXO V - B - VALOR ESTIMADO MÃO DE OBRA PREVENTIVAS - DESONERADO
7. ANEXO V - C - VALOR ESTIMADO MÃO DE OBRA SERVIÇOS EVENTUAIS - DESONERADO
8. ANEXO V - D - QUADRO RESUMO DESONERADO
9. ANEXO V - E - VALOR TOTAL DESONERADO
10. ANEXO VI - A - VALOR ESTIMADO SERVIÇOS - NÃO DESONERADO
11. ANEXO VI - B - VALOR ESTIMADO MÃO DE OBRA PREVENTIVAS - NÃO DESONERADO
12. ANEXO VI - C - VALOR ESTIMADO MÃO DE OBRA SERVIÇOS EVENTUAIS - NÃO DESONERADO
13. ANEXO VI - D - QUADRO RESUMO - NÃO DESONERADO
14. ANEXO VI - E - VALOR TOTAL - NÃO DESONERADO
15. ANEXO VII - MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISTORIA
16. ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE CONTRATOS FIRMADOS
17. ANEXO IX - A - PLANILHA DE ORÇAMENTO E BDI MODELO LICITANTE - DESONERADO - ARQUIVO EXCEL
18. ANEXO IX - B - PLANILHA DE ORÇAMENTO E BDI MODELO LICITANTE - NÃO DESONERADO - ARQUIVO EXCEL
19. ANEXO X - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS
20. ANEXO XI - MODELO DE DECLARAÇÕES
21. ANEXO XII - A - COMPOSIÇÃO DE CUSTOS INDIRETOS - CGU - DESONERADO
22. ANEXO XII - B - COMPOSIÇÃO DE CUSTOS INDIRETOS - CGU - NÃO DESONERADO
23. ANEXO XIII - TERMO DE JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS RELEVANTES
24. ANEXO XIV - ART'S DA EQUIPE TÉCNICA
25. ANEXO XV - ETP 370003-000029-2025 e Apêndice I - Memória de Cálculo (DOC A)

14. ANEXO II

TERMO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

Por meio deste instrumento, ... (*identificar o Contratado*) declara que está ciente e concorda com as disposições e obrigações previstas no *Edital*, no Termo de Referência e nos demais anexos a que se refere o *Pregão*/ nº...../20....., bem como que se responsabiliza, sob as penas da Lei, pela veracidade e legitimidade das informações e documentos apresentados durante o processo de contratação.

Local-UF, ... de de 20.... .

(Nome *e Cargo do Representante Legal*)

15. Responsáveis

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

Despacho: Ato de Designação (3434229) - Despacho CGLPE (3428253)

LUIZ FERNANDO MACHADO BORGES

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 14/09/2026 às 18:57:27.

Despacho: Ato de Designação (3434229) - Despacho CGLPE (3428253)

ROGER RODRIGUES FELIX

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 14/09/2026 às 19:49:04.

Despacho: Ato de Designação (3434229) - Despacho CGLPE (3428253) Designar os servidores abaixo listados para comporem a Equipe de Planejamento da Contratação de que trata o Processo SEI nº 00190.110659/2024-69.

PAULO VICTOR MARTINS FERNANDES

Agente Administrativo



Assinou eletronicamente em 14/09/2026 às 21:31:57.