

# Projeto Gestão Integrada de Prédios Públicos (*Facilities*)

---

CENTRAL DE COMPRAS – MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE - SECULT

Junho de 2021

MINISTÉRIO DA  
ECONOMIA



# Objetivos



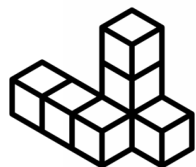
## Integrar

Contratante e Contratada  
Pessoas  
Processos  
Propriedade



## Aumentar

Qualidade de serviços  
Eficiência dos recursos públicos



## Oferecer

Solução de gestão  
predial mais simples  
  
Teste do modelo *facilities* em  
escala piloto

## Bloco “B”

Ministério do Meio Ambiente  
Secretaria Especial de Cultura

**22.164,47m<sup>2</sup>** de área construída

11 pavimentos  
5 elevadores

População fixa **1.500 pessoas**

População flutuante: cerca de 400 pessoas

# Cenários



**16 Contratos**  
1 serviços  
Custo: **R\$ 8,5 mi/ano**

**Atual**

| Serviços                   | Vr. Anual<br>(milhões de reais) | (%)    |
|----------------------------|---------------------------------|--------|
| Manutenção Predial         | 2,193                           | 21,93% |
| Brigadista                 | 1,653                           | 16,53% |
| Limpeza                    | 1,641                           | 16,41% |
| Copeiragem                 | 1,558                           | 15,58% |
| Manutenção Ar Condicionado | 0,862                           | 8,62%  |
| Divisórias                 | 0,704                           | 7,04%  |
| Máquinas de café           | 0,400                           | 4,71%  |
| Apoio Administrativo       | 0,455                           | 4,55%  |
| Fornecimento de películas  | 0,270                           | 2,70%  |
| Fornecimento de vidros     | 0,078                           | 0,78%  |
| Manutenção dos Elevadores  | 0,071                           | 0,71%  |
| Recarga de extintores      | 0,001                           | 0,07%  |
| Desinsetização             | 0,001                           | 0,07%  |
| Confecção de carimbo       | 0,000                           | 0,00%  |
| Serviços de chaveiro       | 0,000                           | 0,00%  |



**1 Contrato**  
17 serviços  
Custo: pós consulta pública

**Projeto  
Piloto**

| Serviços                   |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Manutenção Predial         | Fornecimento de vidros          |
| Brigadista                 | Manutenção dos Elevadores       |
| Limpeza                    | Recarga de extintores           |
| Copeiragem                 | Desinsetização                  |
| Manutenção Ar Condicionado | Confecção de carimbo            |
| Divisórias                 | Serviços de chaveiro            |
| Máquinas de café           | Elaboração de Projetos e Laudos |
| Mensageria                 | Execução de mudanças de layouts |
| Fornecimento de películas  |                                 |

# Principais Aspectos Gerais



## Economicidade

Potenciais ganhos financeiros que variam de 8 a 20% dos serviços de rotina e dos serviços administrativos de fiscalização.\*



## Disruptivo

Não obrigatoriedade de prestação de serviços por mão de obra exclusivo. Contrato por serviços e não postos.



## Reengenharia Cultural

Reestruturação da cultura de prestação, acompanhamento e fiscalização dos serviços prediais.



## Solução Tecnológica

Soluções **operacionais web e mobile**.  
Relatórios **gerenciais** em painéis **dashboard**.  
Geração de dados e histórico do prédio.



- Conforme consta do relatório da Fundação Instituto de Administração (FIA), contratada pelo extinto Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG), “as economias relatadas ao se adotar esse modelo variam de 8% a 20%”, tendo sido destacado o caso concreto da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, em que “foi identificada uma economia de 15% com a integração dos serviços de portaria, recepção, limpeza, jardinagem e manutenção predial.”
- Em 2015, a Caixa Econômica Federal estimou para um projeto de facilities no Distrito Federal um ganho real de 20% sobre seus contratos e com redução considerável de postos de trabalho.
- De acordo com a Associação Brasileira de Facilities (ABRAFAC, 2016), as contratações balizadas em modelo de gestão integrada geram redução de 9% a 14% nos custos totais.



# Principais Aspectos Técnicos

---



## Gerenciamento de Serviços

Serviços, colaboradores e tarefas gerenciadas por responsáveis técnicos da contratada.



## Constância do aprimoramento

Viabilizar novos sistemas e tecnologias. Proposição de novas soluções prediais.



## Entrega de documentos chave

Relatório de condições prediais.

Estudos de consumo eficiente de água e energia.

Projetos e laudos por demanda



## Mecanismos para medição de resultados – IMR

Indicadores chaves para apuração de níveis de serviço impactando no faturamento mensal.



# Principais Aspectos Administrativos



## **Contrato 24 meses**

Amortização dos custos de investimentos.



## **Permitida a subcontractação**

**Limite de 30%** do valor total do contrato.  
Autorização prévia da Contratante.  
Responsabilidade integral da Contratada.



## **Fomento a ME e EPP**

Licitante vencedora deverá subcontratar pelo menos uma ME de EPP.



## **Permitida formação de consórcio**

Manutenção da competitividade

# Estratégia: empacotamento modelo - Bundled Services



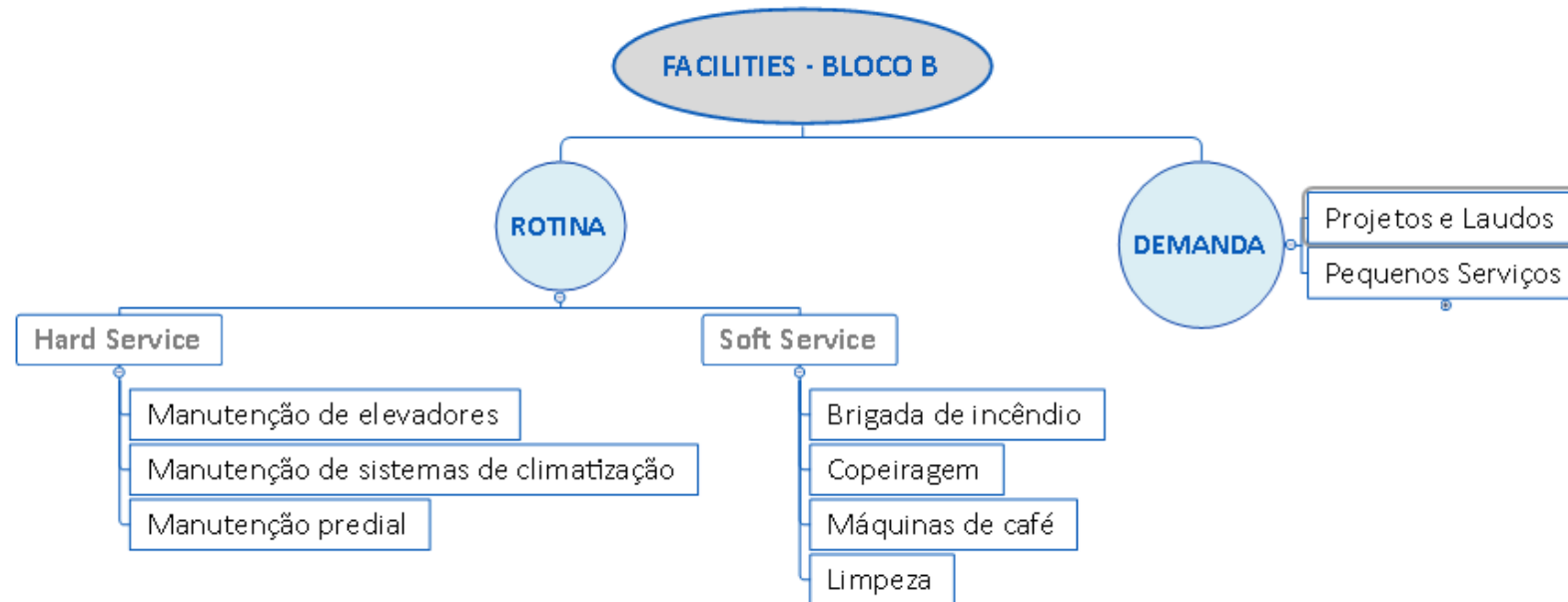
## Serviços de rotina

São serviços cuja interrupção compromete as atividades da Administração.  
Sua contratação estender-se por mais de um exercício financeiro.



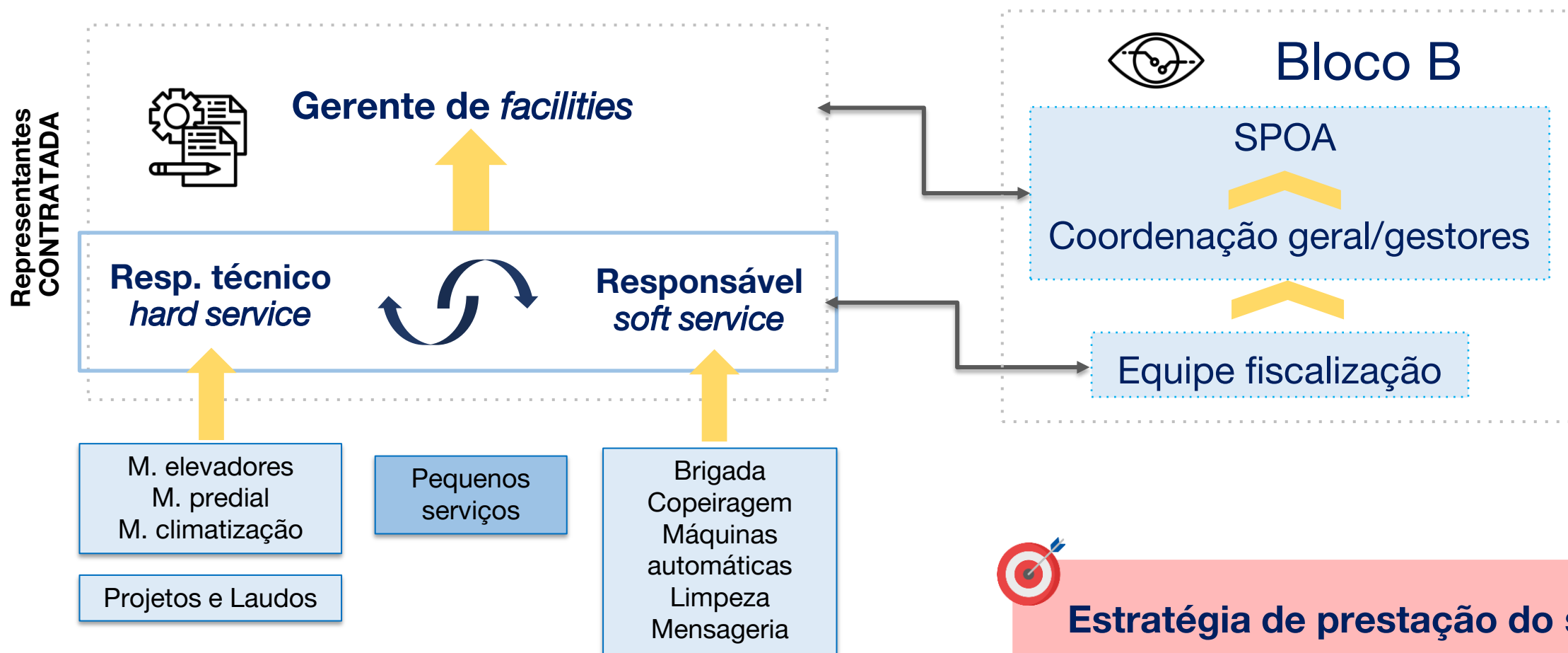
## Serviços sob Demanda

Toda atividade não contemplada nas rotinas descritas no Anexo III e que serão executados a partir da solicitação pela CONTRATANTE à CONTRATADA.



\* Pequenos serviços: Impermeabilização, forro de gesso, divisórias, forro mineral, vidraçaria, extintores, desinsetização, remanejamento de ar condicionado, chaveiros, carimbos, mensageria e mudança de layout.

# Estratégia: Gerenciamento



**Estratégia de prestação do serviço**

\* Pequenos serviços: Impermeabilização, forro de gesso, divisórias, forro mineral, vidraçaria, extintores, desinsetização, remanejamento de ar condicionado, chaveiros, carimbos, mensageria e mudança de layout.

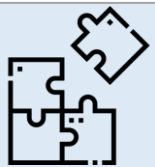



# Estratégia serviços de ROTINA



## Dimensionamentos

Suficiência das informações disponibilizadas em TR.

| Natureza do Serviço | Serviço                             | Insumos  | Mão de Obra  |
|---------------------|-------------------------------------|---|---|
| <b>HARD SERVICE</b> | Manutenção de elevadores            | Incluso na prestação do serviço.  | Não há exigência de disponibilização em tempo integral.   |
|                     | Manutenção de sistemas climatização | Consumo e demanda.  |   |
|                     | Manutenção predial                  |   |   |
| <b>SOFT SERVICE</b> | Limpeza                             | Consumo.  | Não há exigência de disponibilização em tempo integral.   |
|                     | Brigada de incêndio                 | N7 CBM-DF.  | Alocação de mão de obra.  |
|                     | Copeiragem                          | De acordo com a contratada.   |   |
|                     | Máquinas de Café                    |   | Máquinas de automáticas.  |

# Estratégia serviços de DEMANDA

---

## Pequenos Serviços

Gerenciar os pequenos serviços de forma eficiente e com redução de custos.

Mediante Ordem de Serviço (OS).



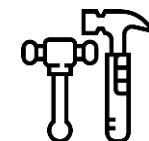
Mensageria.



Atualização do Layout.



Fornecimento de películas de vidro.



Reconstituição de forro.



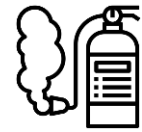
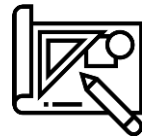
Fornecimento de chaves e carimbos.

# Estratégia serviços de DEMANDA

## Projetos e Laudos

Mediante Ordem de Serviço (OS).

Projetos, orçamentos e especificações para subsidiar o CONTRATANTE na tomada de decisão.



Projeto “as built” da edificação.

Projeto de revitalização das instalações de segurança contra incêndio e pânico.

Laudo das condições das fachadas.

Projeto de revitalização das fachadas.



Relação serviços de rotina x demanda

# IMR - Índice de Medição de Resultados



## MUDANÇA DE PARADIGMAS: FISCALIZAÇÃO TÉCNICA POR MEIO DE IMR

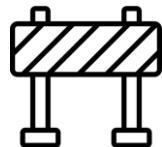
### Modelo tradicional: conferência exaustiva das rotinas

- Ineficiência do uso de recursos.
- Excesso de rotinas.
- Heterogeneidade de ferramentas de acompanhamento.



### Inovação do contrato de *facilities*: identificar a exceção

- Utilização de ferramentas tecnológicas.
- Análise dos resultados – qualidade.
- Fiscalização compartilhada com os usuários.
- Sinergia entre CONTRATADA x CONTRATANTE x usuários.
- Redimensionamento de valores nas medições.



Limitado a um valor máximo de 10% do valor mensal da prestação de serviços de rotina.

**Faturamento (R\$) = valores brutos apurados por categoria \* ( 1 - redutor )**

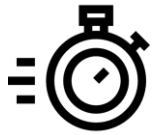
**redutor (%) =  $\Sigma$  percentuais de redimensionamento dos índices**

# IMR - Índice de Medição de Resultados



## INDICADOR 1

Nível de desconformidade dos serviços  
**NI-DESSER**



## INDICADOR 2

Nível de atendimento das solicitações no prazo  
**NI-TEMPO**



## INDICADOR 3

Nível de redução de serviços corretivos  
**NI-RED CORRET**



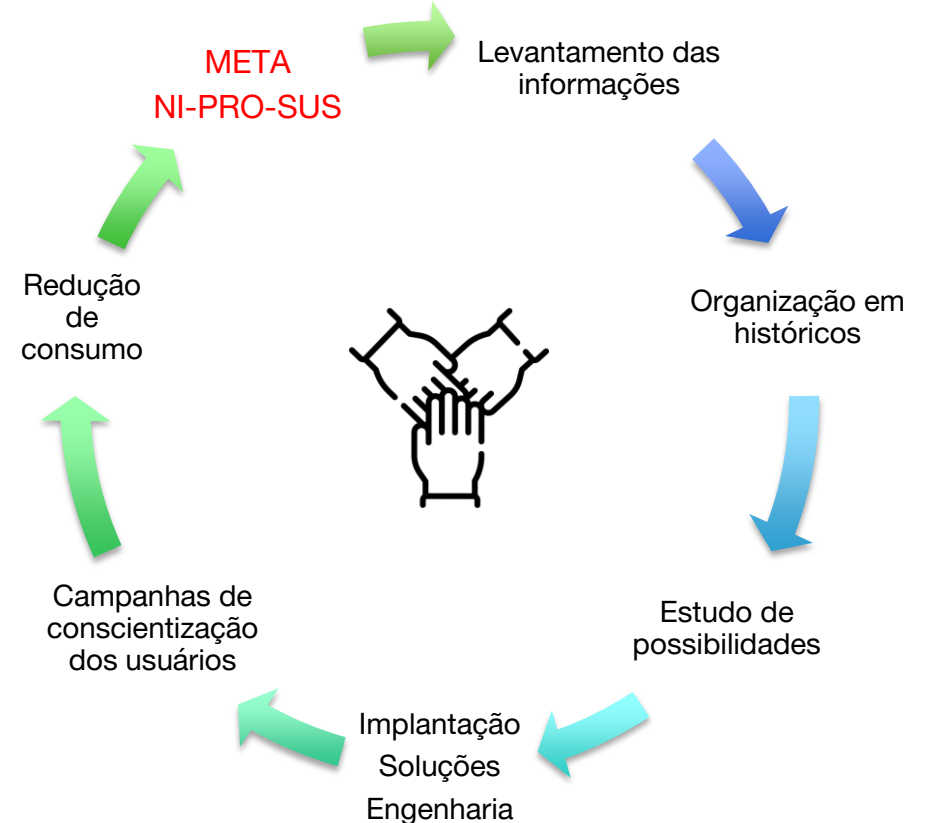
## INDICADOR 4

Nível de satisfação dos usuários  
**NI-SATIU**



## INDICADOR 5

Nível de progresso de sustentabilidade  
**NI-PRO-SUS**

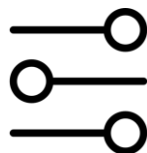


# Estratégia de Implantação



## Implantação em ondas

Tombamento gradual dos serviços para a minimização de risco, comunicação e período de aprendizagem.



## Ordem do tombamento

Serão observadas as características individuais de cada serviço e contratos, a existência de cláusulas resolutivas e o término dos prazos de vigências.



## Prazo para adaptação da CONTRATADA

Implantação da solução tecnológica;  
Revisão dos planos de operação e manutenção;  
Elaboração dos diversos estudos; e  
Faturamento somente dos serviços executados no período.



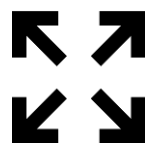
# Estratégia de Implantação

---



## Monitoramento e avaliação dos resultados do projeto

Continuidade da parceria entre CENTRAL e MMA para monitoramento e avaliação dos resultados do projeto.

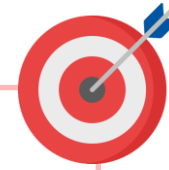


## Expansão do projeto

Com resultados positivos pretende-se expandir o projeto para os demais prédios da APF.

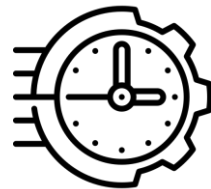


# Contribuições esperadas do mercado



## Redução da população

Estratégias para redimensionamento e faturamento.



## Contrato de Eficiência

Ideias que possam ampliar a economia da APF e lucratividade da CONTRATADA.



## Implementação de novas tecnologias e equipamentos

Abordagens vigentes que funcionem com o arcabouço legislativo da APF que poderiam ser incorporados ao projeto.

# Próximos Passos

- **Termo de Referência - 06/2021**
- **Edital Publicado - 07/2021**
- **Licitação homologada - 10/2021**
- **Assinatura do contrato - 10/2021**



**Contribuições para o e-mail**  
**[central.estrategia@economia.gov.br](mailto:central.estrategia@economia.gov.br),**  
**até o dia 09/06/2021.**

**As empresas interessadas poderão  
agendar reunião virtual com a equipe  
de projeto:**

- **duração máxima de 1h;**
- **das 9hs às 12hs e das 14hs às 17hs.**

MINISTÉRIO DA  
ECONOMIA



PÁTRIA AMADA  
**BRASIL**  
GOVERNO FEDERAL

**OBRIGADO**  
CGEST/CENTRAL/SEGES  
[central.estrategia@economia.gov.br](mailto:central.estrategia@economia.gov.br)

[www.economia.gov.br](http://www.economia.gov.br)