

Estudo Técnico Preliminar 1/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 47648.000096/2025-21

2. Objeto

2.1. O atual Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo estabelecer os procedimentos para contratação de empresa que execute os serviços continuados de manutenção preventiva e corretiva de primeiro escalão, com dedicação exclusiva de mão de obra e sob demanda, em bens imóveis sob responsabilidade da Fundacentro no Estado de São Paulo (EACA e CTN), com fornecimento de mão de obra para unidade de São Paulo; fornecimento de equipamentos e materiais necessários e adequados à execução dos serviços sob demanda para as duas unidades, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste ETP, no Termo de Referência e seus anexos.

2.2. A adjudicação, que se dará por lote por Lote Único, tem seu objeto composto pelos itens descritos na tabela abaixo, envolvendo as duas unidades da Fundacentro situadas no estado de São Paulo:

2.2.1. Serviços, com mão de obra exclusiva e residente, com a contratação contemplando 2 postos de trabalho fixos, com profissionais especializados nas respectivas áreas de atuação, a serem lotados no CTN em São Paulo/ Capital.

2.2.2. Fornecimento de materiais/insumos e serviços eventuais, por demanda, distribuídos em itens conforme planilhas específicas em anexo, sendo este serviço fornecido para as duas unidades: CTN, São Paulo/ SP e EACA, Campinas/SP.

2.2.3. Manutenção preventiva e corretiva, com instalação e desinstalação, para aparelhos de ar-condicionado das duas unidades, CTN, São Paulo/ SP e EACA, Campinas/SP.

LOTE ÚNICO				
ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND. DE MEDIDA	QTD.	LOCAL DE ENTREGA E INSTALAÇÃO
01	01 Oficial de Manutenção de trabalho (com dedicação exclusiva de mão de obra) para cumprimento dos serviços de Manutenção.	mês	24	Centro Técnico Nacional da Fundacentro Endereço: Rua Capote Valente, 710,
02	01 Auxiliar de Manutenção de trabalho (com dedicação exclusiva de mão de obra) para cumprimento dos serviços de manutenção	mês	24	
	Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de manutenção predial, sob demanda (sem dedicação exclusiva de mão de obra) e com fornecimento de material. Abrangendo			

03	manutenção corretiva e preventiva, conservação, consertos, instalação, montagem, operação, reparação, demolição e adaptação nas instalações prediais e seus diversos sistemas e equipamentos do Centro Técnico Nacional da Fundacentro, em São Paulo - SP	mês	24	Jardim Paulista, São Paulo - SP. CEP: 05409-002
04	Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de manutenção predial, sob demanda (sem dedicação exclusiva de mão de obra) e com fornecimento de material. Abrangendo manutenção corretiva e preventiva, conservação, consertos, instalação, montagem, operação, reparação, demolição e adaptação nas instalações prediais e seus diversos sistemas e equipamentos da sede do Escritório Avançado da Fundacentro em Campinas, na cidade de Campinas - SP.	mês	24	Unidade da Fundacentro em Campinas (EACA) Endereço: Rua Marcelino Vélez, 43 - Botafogo, Campinas - SP. CEP: 13020-200
05	Manutenção mensal, preventiva e corretiva, instalação e desinstalação, em aparelhos de ar condicionado do tipo Split (Hiwall, Piso teto e Cassete), com potência de 7.000 a 60.000 BTUs, incluindo o fornecimento de peças básicas, troca de filtro, mão de obra e ferramentas, para as unidades de Campinas e São Paulo.	mês	24	Unidades de Campinas (EACA) e São Paulo, capital (CTN)

2.3. A presente contratação terá o prazo de vigência de 24 (vinte e quatro), meses, podendo ser prorrogada a critério da administração na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.4. Os quantitativos dos itens são os discriminados na tabela acima. A presente contratação adotará como regime de execução a empreitada por preço unitário, uma vez que engloba em seu escopo serviços de manutenção, os quais impossibilitam mensurar com precisão os quantitativos do objeto a ser executado. Além disso, o licitante deverá informar o valor unitário do serviço, como também o valor mensal e o anual.

2.5. Os serviços que constituem o presente objeto de contratação deverão ser de responsabilidade técnica de uma única empresa, a ser contratada com a finalidade de garantir um melhor controle, gestão e fiscalização do contrato, bem como a uniformidade da qualidade dos serviços executados /prestados nas duas Unidades da Fundacentro contempladas neste instrumento. Tendo em vista que o julgamento da licitação deverá ser por lote único, apresentamos as nossas justificativas:

2.5.1. O critério de julgamento da presente licitação deverá ser o MENOR PREÇO, sendo que o fornecedor terá que oferecer sua proposta para o lote integral, isto é, como o lote possuem 5 (cinco) itens, o vencedor do lote deverá fornecer o serviço composto dos 5 (cinco) itens, significando que o LOTE terá apenas um vencedor;

2.5.2. O agrupamento dos itens faz-se necessário haja vista a economia de escala, a eficiência na fiscalização de um único contrato e os transtornos que poderiam surgir com a existência de duas ou mais empresas para a execução e supervisão do serviço a ser prestado. O destaque para o atendimento aos princípios da eficiência e economicidade é imprescindível.

2.5.3. O julgamento da licitação deverá ser por lote único, para melhor gestão dos contratos já que os serviços serão executados por um único fornecedor e tendo em vista a complexidade de realizar a divisibilidade do objeto na licitação por tratar-se de prestação de serviços. Demonstra a compatibilidade entre os itens por fazerem parte de uma mesma categoria, atendem ao interesse e a competitividade dos licitantes, à maior facilidade para a fiscalização e acompanhamento do contrato, como também a economia de escala. Assim como justifica-se pela necessidade de preservar a integridade qualitativa do objeto, vez que vários prestadores de serviço poderão implicar descontinuidade da padronização, bem como em dificuldades gerenciais e até mesmo em aumento dos custos, pois a contratação tem a finalidade de formar um todo unitário;

2.5.4. O não parcelamento do objeto em itens, neste caso, se demonstra técnica e economicamente viável e não tem a finalidade de reduzir o caráter competitivo da licitação. Visa, tão somente, assegurar a gerência segura da contratação e principalmente assegurar não só a mais ampla competição necessária a um processo licitatório, mas também atingir a sua finalidade e efetividade que é a de atender a contento as necessidades da Instituição. Visa também não vedar as cláusulas ou condições que comprometam o caráter competitivo; e

2.5.5. O código dos itens a serem contratados em conformidade com o Catálogo de Serviços (CATSER) do Sistema de Serviços Gerais (SISG) é o **1627 – Manutenção/Reforma Predial**.

3. Descrição da necessidade

3.1. A necessidade de contratar uma empresa do ramo de manutenção predial, sob demanda e com dedicação exclusiva de mão-de-obra, deve-se à existência de instalações e equipamentos em operação nas dependências dos edifícios de propriedade da Fundacentro no Estado de São Paulo, que exigem conhecimentos técnicos, mão de obra específica e especializada em manutenção predial, de forma a garantir seu perfeito funcionamento. Entre estes sistemas têm-se as instalações prediais civis, elétricas, eletrônicas, hidráulicas, sanitárias, mecânicas e outras no mesmo nível de complexidade, que devem ser inspecionadas periodicamente para garantir segurança e conforto aos usuários, mantendo adequado padrão operacional e a segurança necessária da construção.

3.2. A gestão de imóveis públicos exige de seus gestores conhecimentos de ordem técnica, legal e administrativa. Portanto, a manutenção predial, acima de tudo, deve ser entendida como um dos preceitos da garantia da segurança, saúde e bem-estar dos usuários das instalações prediais.

3.3. Nos quadros atuais da Fundacentro não existem servidores concursados para desenvolver as atividades de manutenção e conservação predial preventiva e corretiva. Assim, a alternativa da terceirização vem-se traduzindo como a solução cabível, em consonância com o disposto no art. 2º da Lei 9.632/1998, no Decreto 9.507/2018 e parágrafo 1º do artigo 7º da IN 05/2017, o que justifica a contratação deste tipo de serviço.

3.4. Vale ressaltar que, em função da extinção de cargos, no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, prevista na Lei Nº 9.632, de 7 de maio de 1998, surgiu a necessidade de satisfazer a demanda dos serviços de manutenção preventiva e corretiva das diversas instalações equipamentos e sistemas desta fundação.

3.5. É notório que todo imóvel está sujeito ao desgaste ao longo da sua vida útil, bem como a depreciação de seus materiais e equipamentos. Entretanto, quando as instalações prediais não são adequadamente conservadas, a degradação é acelerada até o completo sucateamento do bem.

3.6. Por esse motivo, o serviço de manutenção predial funciona como um prolongador da vida útil do imóvel, que por sua vez é definida pela NBR 15.575-1 e por outras normas aplicáveis à

realidade da Fundacentro, no sentido de mantê-las em boas condições de funcionamento e habitabilidade.

3.7. Esclarece-se, ainda, que a lei de terceirização contempla esses serviços de manutenção predial que, por sua natureza, são necessários para Fundacentro, cuja paralisação pode ocasionar transtornos ao bom andamento das suas atividades. Tais serviços se enquadram perfeitamente nessa essência, por serem de natureza necessária e, portanto, devem ser executados de forma contínua para que não venham comprometer a ordem e causar sérios prejuízos para a Administração.

3.8. Deve-se levar em consideração ainda, que as edificações estão sujeitas ao aparecimento de problemas decorrentes de seu desgaste natural devido ao longo tempo de construção das estruturas (a sede do CTN em São Paulo – SP tem cerca de 45 anos), ao uso de máquinas acionadas, sistemas existentes e de outros componentes das edificações. Há serviços que são necessários para reporem as condições originais das edificações, e outros que buscam adequar as instalações aos atuais padrões de qualidade, que possibilitem uma melhor utilização de tais imóveis. Esses serviços geram custos adicionais e imprevistos. Porém, independentemente dessas circunstâncias, procedimentos regulares e programados de manutenção são essenciais para a conservação e eficácia da destinação das edificações. As rotinas de manutenção evitam o surgimento da maioria dos problemas graves nas instalações e as deteriorações inesperadas, permitindo previsão segura de gastos periódicos e garantindo a continuidade dos serviços essenciais que usam as instalações prediais como suporte.

3.9. Os serviços a serem prestados decorrem de atividade meio da Administração, que devem ser executadas de forma contínua exercida por empresa especializada. De acordo com o artigo 15 da Instrução Normativa 05/2017, os serviços prestados de forma contínua são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

3.10. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507/2018, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas no art. 3º do aludido decreto, cuja execução indireta é vedada.

3.11. Assim, a contratação é justificada em razão das constantes demandas de reparos, remanejamentos, limpezas, ampliações, adequações e ajustes das instalações, bem como das manutenções necessárias, tanto preventiva e corretiva de todos os sistemas, equipamentos e instalações Diversas. Portanto, esta Equipe de Planejamento e Contratação (EPC), assessorada e baseada tecnicamente nos levantamentos realizados pela engenheira civil contratada pela Fundacentro (Anexo VI) para melhor desempenho e organização da contratação nomeou por itens, sendo um total de 05 Itens – Para melhor estimar a formação de preço e serviços enquadrados em cada unidade. Conforme descrição de cada item abaixo:

3.11.1. Item 01 – Equipe residente, com dedicação exclusiva de mão de obra. Sendo 01 Oficial de manutenção, para o CTN em São Paulo - SP

3.11.2. Item 02 – Equipe residente, com dedicação exclusiva de mão de obra. 1 Auxiliar de manutenção, para o CTN em São Paulo - SP

3.11.2.1. faz-se necessária a contratação dos serviços de manutenção predial, de caráter preventivo e corretivo, com o emprego de mão de obra fixa com dedicação exclusiva, juntamente com a contratação do fornecimento de peças e insumos. Isso com a finalidade de proporcionar maior agilidade no atendimento das demandas de forma ininterrupta e continuada, com disponibilidade de serviços,

3.11.3. Itens 03 e 04 - Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de manutenção predial, sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra e fornecimento de material, abrangendo manutenção corretiva e preventiva, conservação, conserto, instalação, montagem, operação, reparação, demolição e adaptação, nas instalações prediais e seus diversos sistemas equipamentos, atendendo à sede da Fundacentro em São Paulo capital e à sede da Fundacentro em Campinas – SP

3.11.3.1. Serviços Eventuais (sob demanda), englobando todos os insumos e serviços necessários para a manutenção predial nos edifícios da Fundacentro, com ênfase na manutenção corretiva. Dessa forma, buscar-se facilitar a coordenação e o controle da execução dos serviços, uma vez que, a empresa CONTRATADA ficaria encarregada de todos os processos executivos de manutenção, deslocamentos, aquisição de insumos e correção das estruturas do prédio.

3.11.4. Item 05 - Manutenção mensal, preventiva e corretiva, instalação e desinstalação, em aparelhos de ar-condicionado do tipo Split (Hiwall, Piso teto e Cassete), com potência de 7000 a 60.000 BTUs, incluindo fornecimento de peças básicas, troca de filtro, mão de obra e ferramentas. O serviço atenderá às unidade de Campinas e São Paulo – SP.

3.11.4.1. Por se tratar de um item não existente no contrato anterior e com uma porcentagem alta de solicitação de chamado, não só se tratando de conforto, mas especificamente com relação à manutenção dos equipamentos de ar-condicionado, o Ministério da Saúde já manifestou preocupação com a saúde, o bem-estar, o conforto, a produtividade e o absenteísmo ao trabalho, dos ocupantes dos ambientes climatizados e a sua inter-relação com a variável qualidade devida. Assim, foi editada a Portaria nº 3.523/98 – em 28 de agosto de 1998, com orientação técnica dada pela Resolução nº 9, da ANVISA – Agência Nacional de Vigilância Sanitária, que regulamenta a manutenção e o controle da qualidade do ar dos ambientes interiores climatizados.

3.11.4.2. Todos os edifícios de uso público e coletivo com ar-condicionado artificialmente devem ter um PMOC. O PMOC deve ser baseado em parâmetros regulamentados pela ANVISA e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

3.12. Finalmente, visualiza-se, neste tipo de contratação segmentada, uma economia de ganho de escala, uma vez que, as despesas administrativas podem ser concentradas em um único processo licitatório. Do lado da Administração Pública, por sua vez, há um ganho evidente pela simplificação da fiscalização contratual, por meio da redução do número de contratos a serem fiscalizados, se fossem feitas várias contratações para os variados tipos de serviços que são demandados na Fundacentro.

Fundação Jorge Duprat Figueiredo de Segurança e Medicina do Trabalho					
ÓRGÃO	MUNICÍPIO/UF	UNIDADE	ENDEREÇO	CONTATO	HORÁRIO DE ATENDIMENTO
FDC	São Paulo - SP	CTN - Centro Técnico Nacional	Rua Capote Valente, nº 710, Jardim Paulista, São Paulo - SP. CEP: 05422-970	Telefone: 11 30666000 e-mail: slo@fundacentro.gov.br	09:00 - 17:00
	Campinas - SP	EACA - Escritório Avançado da Fundacentro em Campinas	Rua Marcelino Vélz, 43, Botafogo, Campinas - SP. CEP: 13020-200		

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Logística - SLO	Gustavo Holzbach Haibara
Coordenação de Administração	Ângela Tanieska Scarlato

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1. O serviço tem natureza continuada, pois atende à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando a integridade do patrimônio público e o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

5.2. Ademais, os serviços são considerados comuns de engenharia, pois seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no ato convocatório, por meio de especificações reconhecidas e usuais o mercado, atendendo aos artigos 1º e 3º, inciso II, do Decreto nº 10.024/19, e artigo 14 da IN SEGES/MPDG nº 05/2017. Desta feita, devem os serviços ser licitados na modalidade Pregão, em sua forma eletrônica, como preceitua o §1º do artigo 1º do citado decreto.

5.3. Das atividades a serem contratadas:

5.3.1. Realizar serviços eventuais de manutenção predial (sob demanda), preventivos ou corretivos (inclusive de caráter emergencial), dentro do escopo de serviços discriminados, com deslocamentos da CONTRATADA até o imóvel localizado na Rua: Capote Valente, 710 – Pinheiros, São Paulo/SP e até o imóvel localizado na Rua: Marcelino Vélez, 43 – Botafogo, Campinas/SP, para a prestação total dos serviços de manutenção predial, incluindo os custos indiretos, o levantamento/planilhamento e fornecimento/prestação de todos os insumos e serviços necessários (sob acompanhamento e aprovação da equipe de gestão /fiscalização do contrato), e a posterior execução dos respectivos serviços, após a devida emissão de ordem de serviço (OS).

5.3.2. Realizar todas as rotinas de manutenção predial preventiva e corretiva, previstas no Plano de Manutenção Periódico (Anexos I e II) por meio do emprego da mão de obra com dedicação exclusiva.

5.3.3. Fornecer equipamentos, ferramentas, peças e materiais para as rotinas de manutenção predial (preventiva e corretiva), para os serviços comuns de engenharia necessários à manutenção predial, e para os equipamentos e maquinários que compõem os Sistemas Essenciais e Infra Estruturantes de Apoio à Atividade-fim da Fundacentro.

5.3.4. Elaborar "Relatório de Registro e Entrega dos Serviços de Manutenção" para os serviços executados e finalizados, com registros escritos e fotográficos de acompanhamento "antes, durante e depois", devidamente datado e assinado por profissional legalmente habilitado.

5.3.5. Para a mobilização dos postos de trabalhos a serem empregados no Item 01 e 02 – Equipe Residente, levantou-se a necessidade de 02 (dois) profissionais a serem contratados, dentro das especificações sendo:

- a) 01 Oficial de Manutenção
- b) 01 Auxiliar de Manutenção

5.3.6. Será utilizado o INSTRUMENTO DE MEDIÇÃO DE RESULTADOS - IMR para a medição da qualidade dos serviços prestados pela empresa a ser CONTRATADA.

5.3.7. A CONTRATANTE deverá disponibilizar uma sala para CONTRATADA dentro das instalações do CTN da Fundacentro, para alojar os prestadores de serviço com dedicação exclusiva de mão de obra e para tratativas entre o preposto do contrato e a equipe de gestão /fiscalização do contrato.

5.4. Assim descrevemos os seguintes requisitos:

5.4.1. Na fase de habilitação do certame deverá ser exigida a comprovação de qualificação técnica da licitante, demonstrando aptidão para a prestação dos serviços em características e quantidades compatíveis com seu objeto, mediante apresentação de atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, em número mínimo de 1 (um). As condições de apresentação e aceitação dos atestados estarão dispostas no instrumento convocatório.

5.4.2. Registro da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devendo os serviços serem executados por funcionários com habilidades específicas que atendam a legislação em vigor, o disposto na IN SEGES/MPDG nº 05/2017 e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

5.4.3. Registro das ART's – Anotação de Responsabilidade Técnica, inerentes ao responsável técnico pelo contrato durante sua execução, arcando inclusive com os custos oriundos ao recolhimento junto ao CREA das taxas relativas aos registros das Anotações de Responsabilidade Técnica (ART's).

5.4.4. Seguro de Responsabilidade Civil Profissional (Pessoa Física) para os profissionais de engenharia que constarem das ART's – Anotação de Responsabilidade Técnica, inerentes a execução (preposto da contratada) arcando com os custos relativos a emissão das respectivas apólices; as quais, deverão cobrir todo o período compreendido entre a assinatura do contrato e o término da garantia pelos serviços prestados.

5.4.5. Obedecer às práticas estabelecidas no Manual de Obras Públicas do Distrito Federal – Edificações, denominado “Práticas de Construção” instituído pela Secretaria de Estado da Administração e do Patrimônio – SEAP em conjunto com a Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação – SLTI, que visa instituir procedimentos que consagrem os avanços tecnológicos inerentes ao projeto, construção, manutenção e demolição de edifícios públicos, disponível na página Comprasnet: <http://www.comprasnet.gov.br>.

5.4.6. Será utilizado o Instrumento de Medição de Resultados (IMR), a fim de aferir a qualidade na execução dos serviços dentro dos padrões acordados, de acordo com a IN SEGES/MPDG no 05/2017.

5.4.7. A duração inicial do contrato de prestação de serviço será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da assinatura do contrato, com possibilidade de prorrogação por sucessivos períodos, respeitada a vigência máxima decenal nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/21.

5.4.8. Os postos terceirizados residentes, Oficial de Manutenção (CBO 5143-25) e Auxiliar de Manutenção (CBO 5143-10), deverão estar à disposição da Fundacentro.

5.4.9. No início da prestação dos serviços a contratada em comum acordo com a contratante, deverá apresentar o Plano Básico de Manutenção, no qual constará as rotinas a serem desenvolvidas para ambos os imóveis.

5.4.10. A periodicidade do serviço de manutenção preventiva será estipulada conforme plano de manutenção, observando-se as rotinas recomendadas pelo fabricante e característica de cada um dos equipamentos que constituem o sistema.

5.4.11. Caberá ao órgão CONTRATANTE a aprovação do Plano Básico de Manutenção, no que couber.

5.4.12. As Rotinas de Manutenção Predial poderão sofrer alterações a fim de que se atinjam perfeitamente seus objetivos.

5.4.13. A CONTRATADA deverá formular sua proposta considerando que os serviços serão executados em horário comercial. Eventualmente, alguns serviços podem ser autorizados pela Fiscalização para execução em períodos noturnos ou finais de semana.

5.4.14. Caso algum material ou serviço comprovadamente não faça parte da tabela SINAPI, a empresa deverá apresentar cotação com um mínimo de três preços de lojas físicas ou sites da internet e adquiri-lo conforme a menor cotação, com a aplicação do mesmo desconto ofertado pela licitante sobre os preços da tabela SINAPI, acrescidos do BDI apurado na planilha de custos. A cotação dos preços deverá ser apresentada à administração para que seja aprovada, através de Planilha de Formação de Custo.

5.4.15. Para fins de pagamento dos materiais e dos serviços que devam ser executados por empresa especializada, a tabela SINAPI empregada, de forma fixa pelo período de 12 (doze) meses, será a “sem desoneração” - Unidade da Federação: SP, vigente à época da assinatura do contrato. Decorrido aquele período, ou seja, cumprida a anualidade da apresentação da proposta, adotar-se-á nova publicação da tabela SINAPI, a qual será utilizada por mais 12 (doze) meses consecutivos e assim sucessivamente.

5.4.16. Realização de vistoria. Caso opte por não a realizar, deverá a licitante apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço, como requisito para celebração do contrato.

6. Levantamento de Mercado

6.1. Ao analisar contratações de outros órgãos públicos referentes a manutenção predial foi possível observar que o modelo de contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial com mão de obra de dedicação exclusiva, com fornecimento de material e serviços eventuais (sob demanda) é usualmente empregado em situações similares.

6.2. No levantamento de mercado foi observado que existem diversas empresas que atuam no mercado com soluções que atendem ao modelo de contratação de serviços de manutenção predial pretendido pelo Fundacentro. Além do que, este modelo já foi analisado e aprovado pelo TCU, por ocasião do contrato anterior de mesma natureza.

6.3. Também foram analisados editais de licitação para contratação de serviços similares ao referido objeto.

6.4. O código no Catálogo de Serviços - CATSER, disponível no portal de compras governamentais, que se enquadra para o objeto da contratação, será o **1627 - Manutenção Predial** em consulta realizada no portal de compras governamentais.

6.5. Os serviços objeto da contratação estão dentro da padronização seguida pelo órgão, conforme as especificações técnicas e requisitos de desempenho constantes do Catálogo de Serviços (CATSER).

6.6. Em caso de divergência entre as descrições e especificações constantes no CATSER e do presente instrumento prevalecem estas últimas.

6.7. Na avaliação da equipe de planejamento da contratação, o modelo proposto é uma evolução do último modelo de contratação, objetivando alcançar melhores resultados e célere atendimento às rotinas de manutenção predial na Fundacentro.

6.8. Alguns serviços são considerados especializados e exigem atuação da empresa especializada em dada área. Para esses serviços existe a possibilidade de contratação específica ou sua inclusão na contratação de manutenção predial, permitindo sua subcontratação, a fim de se evitar a restrição à competitividade, pois somente algumas empresas de manutenção predial teriam condições de executar todas as atividades especializadas.

6.9. A opção desta Administração pela prestação de serviços sob demanda e com dedicação exclusiva de mão de obra se justifica pelo alto número de demandas existentes para todas as edificações, o que justifica um quadro residente de prestadores.

6.10. Quanto ao fornecimento de peças, materiais e serviços eventuais, a opção escolhida é a de fornecimento pela empresa, de acordo com valores na tabela de referência SINAPI ou EDIF e, excepcionalmente, no caso de necessidade de serviços eventuais e de peças e materiais não constantes da planilha do SINAP ou EDIF, a contratada deverá apresentar levantamento e preços, sobre os quais será aplicado desconto e, posteriormente, a taxa de BDI conforme valores apresentados no momento da licitação.

6.11. O pagamento dos serviços eventuais e das peças e materiais será efetuado somente após a efetiva prestação/utilização.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. Trata-se de contratação de serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais, a serem prestados por meio de mão de obra com dedicação exclusiva, equipe de apoio sob demanda e possibilidade de subcontratação de serviços especializados de subsistemas específicos, quando a CONTRATADA não dispuser de qualificação para sua execução. Os serviços serão prestados conforme especificações e rotinas estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos, observando-se a melhor técnica e as normas aplicáveis.

7.2. Os locais de execução dos serviços são aqueles indicados nas Tabela de Endereços das Unidades, do item 3.12 destes Estudos Técnicos Preliminares, sendo admitida a eventual alteração no curso da execução contratual, mediante termos aditivos, por mudança ou nova destinação do imóvel pelo contratante. O imóvel de Campinas - SP, estará sujeito somente a serviços de manutenção preventiva e corretiva sob demanda, conforme descrito nos tópicos 3.11.3 e 3.11.4 deste ETP.

7.3. As áreas e terrenos públicos pertencentes aos imóveis do CONTRATANTE, assim considerados os terrenos, calçadas e passeios, são parte do objeto do futuro contrato.

7.4. O critério de julgamento a ser adotado na licitação será o menor preço global anual por item, sendo considerado o licitante vencedor o que apresentar o menor preço global anual para o item.

7.5. A contratação pretendida deverá estender-se por mais de um exercício financeiro, pois a interrupção dos serviços poderia comprometer a continuidade das atividades desenvolvidas pela Autarquia. Portanto está perfeitamente enquadrada como serviço de natureza continuada, na forma estabelecida no artigo 6º, inciso XV, da Lei nº 14.133/2021.

7.6. Os serviços de manutenção predial consistem em um conjunto de atividades que visam assegurar capacidade plena e condições de funcionamento contínuo, seguro e confiável de instalações, sistemas e equipamentos, preservando-lhes as características e o desempenho, inclusive atualização dos seus projetos, e compreendem:

- a) instalações civis;
- b) instalações elétricas;
- c) instalações de prevenção contra descargas atmosféricas;
- d) sistema de alarmes;
- e) instalações hidrossanitárias;
- f) instalações e equipamentos de prevenção e combate a incêndio e segurança patrimonial;
- g) jardinagem e capina (enquanto não houver contrato específico para este tipo de serviço); e
- h) pequenos reparos, movimentação, montagem e desmontagem de bens móveis correlatos aos serviços de manutenção predial.

7.6.1. Todos os serviços deverão ser acompanhados por um profissional responsável técnico.

7.7. Os serviços de manutenção predial preventiva compreendem o conjunto de atividades desenvolvidas sobre instalações, sistemas e equipamentos de cada imóvel operacional do contrato, com rotina e periodicidade pré-estabelecidos, por meio de inspeções sistemáticas, detecções e medições necessárias, com vistas a prevenir a ocorrência de falhas ou defeitos e manter aqueles em perfeito estado de uso e operação.

7.8. A intenção da Administração é transferir a responsabilidade pela manutenção predial para uma única empresa contratada que buscará as melhores opções no mercado para a realização dessas atividades, sendo o valor pré-estabelecido pela própria empresa contratada no momento da licitação, ficando a cargo da Administração fiscalizar a execução para que haja o bom uso dos recursos públicos, permitindo que o contrato seja plenamente cumprido. Imprescindível que a empresa tenha experiência na área de manutenção predial, bem como na gestão de mão de obra, o que é atividade distinta da elaboração ou execução de projetos para a construção ou reforma de edificações.

7.9. A Administração fornecerá um plano de manutenção predial simplificado (Anexos I e II). A empresa contratada deverá, nos primeiros 90 dias da contratação, apresentar o detalhamento desse plano, ou seja, a empresa deverá vistoriar as 02 (duas), unidades e montar um cronograma de execução do plano de manutenção, com datas para a realização das atividades, em especial aquelas com execução trimestral, semestral ou anual.

7.10. Deverá, também, apresentar a relação de serviços a serem subcontratados e possíveis empresas a serem subcontratadas para a realização dos serviços especializados para que a Administração possa analisar a capacidade técnica dessas empresas, agilizando o processo na hora da subcontratação. A empresa poderá, se entender necessário, alterar o plano de manutenção preventiva de acordo com exigências de Normas Técnicas. Esse detalhamento deverá apontar, também, a necessidade de manutenções corretivas/trocas das instalações ou equipamentos.

7.11. Deve constar, também, o detalhamento do plano de manutenção quais profissionais realizarão cada atividade, já prevendo a necessidade de acionamento de equipes de apoio. Durante a

elaboração desse plano de manutenção, todos os equipamentos devem receber fichas, a serem atualizadas sempre que houver alguma manutenção, seja corretiva ou preventiva. Tal documento deve ser digital, e físico para poder ser afixado próximo ao equipamento. Apresentar, também, lista de verificações diárias, quinzenais ou mensais. bem como listas de verificações de equipamentos específicos como, nobreak gerador, etc. Nesse detalhamento devem constar todas as informações que instruem os colaboradores de forma objetiva sobre as atividades a serem executadas.

7.12. Serviços de manutenção preventiva que exijam a parada total de sistemas deverão ser cuidadosamente planejados para que sejam executados, preferencialmente, fora dos horários de expediente ou com comunicado prévio com bastante antecedência para não prejudicar os serviços desenvolvidos na unidade.

7.13. A empresa deve concentrar esforços na manutenção preventiva para que sejam minimizadas as manutenções corretivas.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. Primeiramente é importante destacar que fazer estimativa de quantidades para este tipo de contrato é bastante complexo, pois seria necessário prever cada demanda a ser realizada no horizonte de vigência máxima do contrato, que pode chegar a 10 (dez), anos segundo a Lei 14.133 /21. Além disto, seria necessário realizar o levantamento de cada item de serviço, mão-de-obra, materiais e equipamento necessários para atender às várias demandas relativas à manutenção preventiva e corretiva.

8.2. Assim, levantar previamente os quantitativos de serviços que serão realizados nestes edifícios é uma atividade pouco racional, ou no mínimo muito onerosa para a Administração, já que uma das unidades atendidas se trata de uma construção com mais de 45 anos. Por mais que fizéssemos uma planilha de quantitativos, esta seriam meramente referenciais, diante da imprevisibilidade inerente a este tipo de contratação, já que não temos dados estatísticos que nos permitam observar padrões de consumo de materiais e serviços em edifícios tão antigos.

8.3. Para alcance do valor estimado de serviços foi considerado pelos demandantes a execução de contratos anteriores para o mesmo objeto, observada a especificidade e as demandas de cada Unidade.

8.4. Considerando que o modelo de licitação pretendido para a contratação de serviços eventuais sob demanda, é o de maior desconto sobre a tabela referencial, o órgão remeterá sua estimativa de forma global, ou seja, não especificando a quantidade de cada serviço e sim o valor total de todos os serviços executados no contrato em exercícios anteriores ou em propostas encaminhadas para serviços que serão necessários. Conforme quantitativo a ser estimado no anexo do termo de referência da contratação em sua formação de custo.

8.5. O dimensionamento dos serviços de manutenção corretiva será feito no decorrer da execução do contrato, conforme a necessidade, com os custos orçados com base planilha do SINAPI (ou outros bancos de preços oficiais, na ausência do item no SINAPI), sobre a qual serão aplicados o BDI e o desconto da planilha da proposta.

8.6. Para cada unidade será elaborado um Plano de Manutenção Predial, fazendo o planejamento prévio da periodicidade e do tipo de serviços que poderão ser solicitados, não havendo definição de quantitativos, uma vez que trata-se de contratação por demanda eventual e futura, conforme o surgimento da necessidade.

8.7. Principais solicitações de serviços a serem demandadas conforme levantamento realizado pela área responsável com base nas últimas contratações:

- a) Sistema de automação Predial;
- b) Sistema de detecção e alarme incêndio;
- c) Sistema de Combate a incêndio
- d) Instalações Cíveis (inclusive serviços nas áreas de vidraçaria, marcenaria, serralheria, pintura etc.);
- e) Reparo nas estruturas metálicas, cobertura, esquadrias, grades, portões etc.);
- f) Instalações Elétricas;
- g) Sistema grupo motor-gerador;
- h) Bombas e motores diversos;
- i) Sistemas de antenas;
- j) Ajustes e pequenos reparos nos mobiliários;
- k) Instalações hidrossanitárias e de coleta de águas pluviais;
- l) Rede de coleta de condensadora proveniente das unidades evaporadoras de ar-condicionado;
- m) Sistema de Ar-Condicionado;
- n) Sistema de sinalização (Placas, anéis de borracha, pisos podotáteis, etc);
- o) Pisos de Elevados;
- p) Forros;
- q) Manutenção no sistema de pele de vidro;
- r) Reparo nas peças e nas estruturas de acionamento das persianas;
- s) Paredes divisórias (naval, vidro temperado e/ou laminado e outras);
- t) Instalações e equipamentos de prevenção e combate a incêndio (Extintores, Hidrantes, alarmes, iluminação de emergência, sinalização, portas corta-fogo, escadas de emergência, etc);
- u) Sistema de prevenção contra descargas atmosféricas – SPDA
- v) Reparo nas portas, portões eletrônicos, partes mecânicas, elétricas e eletrônicas;
- w) Sistema de controle de acesso;
- x) Sistema de Noabreaks;
- y) Instalação/Troca/fixações e reposição de equipamentos, tais como: portas, fechaduras, acessórios de banheiros, quadros de aviso, suporte de televisão, televisões, etc);
- z) Podas d'árvores, eventuais e emergenciais (o contrato não engloba serviço de paisagismo);
- aa) Instalação/Troca/fixações e reposição de equipamentos, tais como: portas, fechaduras, acessórios de banheiros, quadros de aviso, suporte de televisão, televisões, etc), assim como prestação de serviço de chaveiro quando necessário;

bb) Outras instalações e equipamentos existentes e/ou incorporados ao prédio de São Paulo /SP, exceto:

- Equipe de bombeiro particular (brigadista):
- Sistema de Elevadores
- CFTV
- Manutenção em Bebedouros

8.8. A descrição, bem como o respectivo quantitativo a ser registrado está descrito conforme tabela abaixo:

Demandas 2023	%
Elétrica	18,00%
Hidráulica	15,00%
Combate a incêndio	10,00%
Civil	15,00%
Chaveiro	20,00%
Ar-condicionado	22,00%
TOTAL GERAL	100,00%

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 5.347.113,79

9.1. Para alcance do valor estimado de serviços foi considerado pelos demandantes a execução de contratos anteriores referente ao serviço, observada a especificidade e as demandas de cada Unidade, assim como uma compatibilidade com o valor estimado por m².

9.2. A Solução como um todo, destinada ao atendimento das necessidades de serviços de manutenção predial das duas unidades, sendo São Paulo/SP e Campinas/SP, possui o valor total para o período de 24 (vinte e quatro) meses estimado em **R\$ 5.347.113,79 (cinco milhões, trezentos e quarenta e sete mil, cento e treze reais e setenta e nove centavos)**, considerando itens de custo fixo, itens de custo variável, parcelas destinadas à aquisição de partes/peças e contratação de serviços previstos / não previstos, e está resumida na tabela abaixo.

LOTE ÚNICO					
ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND. DE MEDIDA	QTD.	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Oficial de Manutenção de trabalho (com dedicação exclusiva de mão de obra) para cumprimento dos serviços de Manutenção.	mês	24	R\$ 8.504,91	R\$ 204.117,84
	Auxiliar de Manutenção de				

02	trabalho (com dedicação exclusiva de mão de obra) para cumprimento dos serviços de manutenção	mês	24	R\$ 7.499,70	R\$ 179.992,80
03	Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de manutenção predial, sob demanda (sem dedicação exclusiva de mão de obra) e com fornecimento de material. Abrangendo manutenção corretiva e preventiva, conservação, consertos, instalação, montagem, operação, reparação, demolição e adaptação nas instalações prediais e seus diversos sistemas e equipamentos do Centro Técnico Nacional da Fundacentro, em São Paulo - SP	mês	24	R\$ 127.425,08	R\$ 3.058.201,91
04	Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de manutenção predial, sob demanda (sem dedicação exclusiva de mão de obra) e com fornecimento de material. Abrangendo manutenção corretiva e preventiva, conservação, consertos, instalação, montagem, operação, reparação, demolição e adaptação nas instalações prediais e seus diversos sistemas e equipamentos da sede do Escritório Avançado da Fundacentro em Campinas, na cidade de Campinas - SP.	mês	24	R\$ 24.257,55	R\$ 582.181,28
05	Manutenção mensal, preventiva e corretiva, instalação e desinstalação, em aparelhos de ar condicionado do tipo Split (Hiwall, Piso teto e Cassete), com potência de 7.000 a 60.000 BTUs, incluindo o fornecimento de peças básicas, troca de filtro, mão de obra e ferramentas, para as unidades de Campinas e São Paulo.	mês	24	R\$ 55.109,17	R\$ 1.322.619,96
TOTAL EM 24 MESES					R\$ 5.347.113,79

9.3. O detalhamento da formação de preço dos itens 1 e 2, referentes ao fornecimento de mão de obra, consta na Planilha de Custos e Formação de Preços da contratação, Anexo III deste ETP. Os itens 3, 4 e 5, constam da Planilha de Custos para a formação dos preços do serviço por demanda, Anexos IV e V deste ETP.

9.4. Embora classificados como tal, a elaboração de seu preço de referência, no tocante à definição dos preços de materiais, equipamentos e uniformes, parcelas que não compõem o custo principal da contratação pretendida, foi uma exceção à sistemática de preços prevista para a determinação do custo global de obras e serviços de engenharia, como dispõem o Decreto nº 7.983/2013, que estabelece regras e critérios para orçamentos de obras e serviços de engenharia no âmbito federal, e o novo diploma de licitações, Lei nº 14.133/2021, sobretudo em seu artigo 23.

9.5. Ademais, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 91, de 16 de dezembro de 2022, autoriza a aplicação do Decreto nº 7.983, de 2013, que estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, no que couber, para a definição do valor estimado nos processos de licitação e de contratação direta de obras e serviços de engenharia.

9.6. Quanto ao decreto, a definição de seu art. 3º de que os critérios para a elaboração de orçamentos deverão ser balizados pela composição de custos unitários, menores ou iguais à mediana dos contidos em sistemas oficiais referenciais de custos, como o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, mantido pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, dificulta sobremaneira a estimativa de preços dos serviços aqui pretendidos, enumerados em seus pormenores em planos de manutenção de atividades periódicas.

9.7. Assim, ainda que as atividades se enquadrem como serviços de engenharia, embora comuns, realizamos parte da estimativa do valor da contratação com base em pesquisa de mercado, conforme permissão do art. 6º do Decreto nº 7.983/2013, e em consonância com os ditames do caput do artigo 23 da Lei das Licitações, que afirma que “O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos...” (grifo nosso), fazendo uso dos incisos II e III de seu §2º.

9.8. Dada a parcial inviabilidade da definição dos preços de materiais, equipamentos e uniformes, e somando-se a isso a não aplicabilidade ao caso da IN SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021, por disposição expressa de seu artigo 1º, §1º, e a singeleza e peculiaridade das tarefas, adotamos o critério excepcional para essas rubricas.

9.9. Em relação aos custos fixos principais (salários da equipe residente, benefícios, índices etc.), tais valores foram retirados das Convenções Coletivas de Trabalho das Categorias do município de São Paulo/SP – (CCT SINDUSCON/SP x SINTRACON/SP 2024 / 2025). Os custos variáveis da equipe de apoio foram retirados da Tabela SINAPI (Anexo III).

9.10. Os custos de vale-transporte foram extraídos de consulta ao site da prefeitura de São Paulo /SP.

9.11. Os demais custos (PPRA, PCMSO e Seguro de vida em grupo) foram retirados de contratações anteriores constantes no Painel de Preços.

9.12. Dessa forma, os valores que compõem a estimativa da contratação foram basicamente alcançados por meio de CCTs das categorias envolvidas, tabela SINAPI, contratações recentes da Administração Pública e mercado.

9.13. Todos os preços foram saneados em razão das especificidades dos serviços pretendidos, sendo desconsiderados os preços inexecutáveis e excessivamente elevados.

9.14. Dessa forma o preço referencial foi obtido pelo lançamento dos valores na Planilha de Custos e Formação de Preços, buscando com essa sistemática de composição de preços atingir uma maior economicidade e controle de gastos.

9.15. A estimativa nos indica que o certame será de ampla participação, já que superior ao patamar de R\$ 80.000,00 estabelecido como limite para participação exclusiva de microempresas e empresas de pequeno porte (art. 48, inciso I, da Lei nº 123/06).

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. Com relação ao parcelamento ou não da solução, a Lei 14.133/2021 em seu artigo 47 traz o seguinte regramento:

Art. 47. As licitações de serviços atenderão aos princípios:

I. da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

II. do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

§ 1º Na aplicação do princípio do parcelamento deverão ser considerados:

I - a responsabilidade técnica;

II - o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens;

III - o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

10.2. A Súmula nº 274 do TCU expõe a necessidade da Administração observar nas licitações a possibilidade de parcelamento, quando técnica e economicamente viável:

"É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade."

10.3. O presente procedimento licitatório visa a contratação de serviços de manutenção predial nas instalações da Fundacentro no estado de São Paulo, composto em duas unidades. A contratação será realizada em Lote Único: contemplará itens de composição de diversos serviços necessários para realização de manutenção predial eficiente (estruturas, telhados, forros, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, impermeabilizações, fechamento, vedações, esquadrias, revestimentos, pisos, pintura, vidros, demolições, limpezas construtivas, e etc.), cuja natureza técnica proporcionar a contratação de forma conjunta, bem como apresentar indicativos de maior vantagem econômica. Assim, os itens foram agrupados com base nas especificidades técnicas e financeiras.

10.4. Para o caso do serviço a ser licitado, foi feito o agrupamento dos serviços de manutenção preventiva e corretiva por item/Lote, por se tratar de serviços que se relacionam, já que a mesma equipe que detecta nas rotinas preventivas os problemas passíveis de correção, poderá também providenciar esta correção, economizando tempo, mão de obra, deslocamentos e reduzindo o tempo de indisponibilidade dos sistemas.

10.5. Os itens que compõem o lote único, comportam serviços que poderão ser executados de forma estreitamente vinculadas entre si, cuja harmonia e compatibilização dos mesmos são pressupostos básicos para o adequado funcionamento das instalações que sofrerão a manutenção. É imprescindível que se possa permitir a execução por uma mesma equipe ou empresa. Isso é intuitivo, do ponto de vista técnico, porque serão necessárias realizações de providências preparatórias a posterior continuidade e, sobretudo, retomada de atividades já iniciadas anteriormente para que se possam, ao fim e a cabo, ter-se um todo integrado, harmônico e funcional. Sendo assim, se os serviços não fossem agrupados, poderíamos ter várias empresas para executarem, ao mesmo tempo, diversas frentes num mesmo serviço. Ora, não há dúvidas que tal fato poderia gerar complicações e comprometer o resultado dos trabalhos. Ademais, haveria significativa dificuldade para a garantia dos serviços executados, uma vez que cada contratado iria tentar se eximir de suas responsabilidades, argumentando que sua execução foi prejudicada /comprometida pela interferência dos serviços prestados por outro contratado.

10.6. A contratação em lote único tende a proporcionar a economia em escala, tendo em vista que permite relativa concentração de serviços nas empresas vencedoras.

10.7. De acordo com as informações apresentadas nos itens anteriores, resta justificada a adoção da distribuição dos serviços por item em lote único, ao passo que além de permitir um melhor atendimento às unidades (vantagem técnica), tem potencial de apresentar maior vantagem financeira para a Administração.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. No caso em tela não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes.

11.2. Os serviços descritos neste ETP serão contratados de forma independente, não se fazendo necessárias outras contratações para que o objetivo seja atingido.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. Encontra-se a contratação alinhada com o Planejamento Estratégico da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (Objetivos de Gestão e Suporte), na medida em que a ação viabiliza recursos e otimiza sua gestão, aplicação e alocação, a fim de suprir necessidades de infraestrutura e colaborar para o implemento de prioridades institucionais.

12.2. Alinha-se também ao Mapa Estratégico e Cadeia de Valores da Receita Federal do Brasil, que estabelecem a necessidade de garantir a funcionalidade, segurança, adequação, conservação e eficiência da instituição em benefício da sociedade e respeito ao cidadão.

12.3. A demanda está prevista no Plano de Contratações Anual 2025 da Fundacentro, com o seguinte detalhamento:

Id PCA no PNCP: 62428073000136-0-000001/2025

Data de publicação no PNCP: 09/05/2024

Id do item no PCA:195

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

Identificador da Futura Contratação: 264001-76/2025

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. Espera-se que a contratação de empresa especializada na prestação de serviços comuns de engenharia, de natureza continuada e com dedicação exclusiva de mão de obra para manutenção predial, preventiva e corretiva, bem como serviços eventuais, sob demanda, incluindo o fornecimento de ferramentas, peças, insumos, materiais de reposição e equipamentos necessários e adequados à execução dos referidos serviços tem por objetivo de manter as instalações físicas da Fundacentro, localizadas no Estado de São Paulo em perfeitas condições de uso, para usuários, servidores, público externo e pessoas portadoras de necessidades especiais ou mobilidade reduzida, com estreita observância de critérios e mecanismos geradores de maior eficiência, celeridade e economicidade, além do atendimento das normas técnicas pertinentes e das legislações vigentes estando amparado nos artigos 7º e 8º da IN nº 05/2017-MPDG, servindo de apoio à realização das atividades essenciais ao cumprimento da missão institucional deste.

13.2. Ainda, a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva (planejada e não planejada), na Fundacentro têm também como objetivo primordial seguir as recomendações e prescrições contidas nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, normas regulamentadoras (NRs), normas internacionais quando não houver norma nacional vigente, recomendações dos fabricantes, do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, demais normas gerais, em específico do Ministério da Defesa e do Ministério da Economia que são as Práticas de Projeto, Construção e Manutenção de Edifícios Públicos Federais, estabelecidas pelo Decreto nº 92.100, de 10/12/85, atualizadas por meio da Portaria nº 2.296, de 23/07/97, que tratam, dentre outros e principalmente, da eficiência energética e segurança, proporcionando confiabilidade, economicidade e eficiência às instalações/sistemas relacionados na presente contratação.

13.3. A Administração busca na atual contratação um melhor aproveitamento dos recursos humanos, fixando seus servidores na realização de atividades típicas do órgão, melhorando seus resultados e elevando o padrão de satisfação do interesse público através do cumprimento dos princípios constitucionais da Eficiência e Economicidade.

13.4. Considere-se, ademais, que a contratação de serviços a serem realizados por profissionais habilitados disponibiliza mão de obra qualificada para um fim específico, manutenção em geral, execução que embora auxiliar representa atividade imprescindível para o bom funcionamento do órgão, além de prevenir riscos desnecessários aos servidores e permitir que as atividades preponderantes do órgão sejam executadas de forma contínua e mais eficiente.

13.5. Assim, com a presente contratação, esperamos os seguintes resultados:

- Otimização da força de trabalho da unidade;
- Alcançar alta produtividade, agilidade, qualidade, segurança e máxima perfeição do trabalho, tanto nas atividades-meio, quanto nas precípuas do órgão;
- Atender aos preceitos legais vigentes;
- Realizar uma contratação que venha a mitigar as chances de inadimplemento por parte da prestadora, ou que possa gerar desgaste ou custos para a instituição;
- Garantir a boa execução dos serviços, tendo como norte os princípios da Eficiência e Sustentabilidade.

13.6. Por fim, encontramos na contratação pretendida a prática de sustentabilidade, que pode ser encontrada na destinação dos resíduos de maneira adequada à melhoria do meio-ambiente.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. O Termo de Referência deverá conter os seguintes elementos:

14.1.1. Especificação técnica; Caderno de especificação e, Formação de preço.

14.1.2. Modelo e Estimativa de Composição da taxa de BDI.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. A empresa contratada deverá orientar os seus funcionários na adoção de práticas de sustentabilidade ambiental na execução dos serviços, em atendimento ao art. 6º da IN MPOG/SLTI nº 01/2010, dentre as quais: redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, coleta seletiva de material reciclável, destinação ambiental adequada de lâmpadas, pilhas, baterias usadas ou inservíveis e respeito às Normas Brasileiras - NBR sobre resíduos sólidos, líquidos e gasosos.

15.2. A licitante deverá cumprir todos os requisitos e obrigações previstos no Termo de Referência, o que inclui práticas ambientalmente corretas e sustentáveis.

16. Considerações Finais

16.1. Por fim, considere-se:

- que o atual Estudo Técnico Preliminar é parte integrante do Planejamento da Contratação, fase interna da licitação;
- que a licitação, em sua fase externa, é um instituto que se destina a garantir a observância do princípio da transparência, da eficiência, da probidade administrativa, da economicidade, além de ser processada e julgada em estrita conformidade com os primados básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da probidade administrativa, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo e outros correlatos, princípios gerais que norteiam o certame segundo o art. 5º da Lei nº 14.133/21;
- que a Administração Pública se submete aos princípios insculpidos no artigo 37 da CF;
- e que a Lei nº 12.527/2011, regulando o previsto no inciso XXXIII do art. 5º da CF, assegura o direito fundamental de acesso à informação relativa à administração do patrimônio público, utilização de recursos públicos, licitação e contratos administrativos (art. 7º, VI), em conformidade com a diretriz da observância da publicidade como preceito geral e do sigilo como exceção (art. 3º, I).

16.2. Sendo assim, concluímos, seguindo a diretriz geral constante do item 2 do Anexo III da IN SEGES/MPDG nº 05/2017, que as informações utilizadas na elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar não estão enquadradas nas restrições de acesso previstas na Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, podendo ser ampla a sua divulgação.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento, auxiliada tecnicamente pela consultoria de engenharia ligada ao Serviço de Logística da Fundacentro, declara viável esta contratação

18. 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: De acordo.

GUSTAVO HOLZBACH HAIBARA

Chefe do Serviço de Logística



Assinou eletronicamente em 14/02/2025 às 10:06:41.

Despacho: De acordo.

MACIA MEDEIROS DOS SANTOS TEIXEIRA

Chefe do Setor de Apoio à DAF I



Assinou eletronicamente em 13/02/2025 às 17:15:02.

Despacho: De acordo.

JUAN GOMES PEREIRA

Chefe do Serviço de Compras



Assinou eletronicamente em 17/02/2025 às 10:12:31.

Despacho: De acordo.

ANGELA TANIESKA SCARLATO

Coordenadora de Administração



Assinou eletronicamente em 13/02/2025 às 17:17:04.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo_I_Rotinas_Básicas_Manutenção_Predial_Preventiva.pdf (192.18 KB)
- Anexo II - Anexo_II_Rotinas_Manutenção_Básicas_Predial_Corretiva.pdf (88.29 KB)
- Anexo III - Anexo_III_Planilha_de_Custos_Estimativa_Mão_de_Obra.pdf (783.78 KB)
- Anexo IV - Anexo_IV_Planilha_de_custos_Estimativa_Serviços_por_Demanda.pdf (742.63 KB)
- Anexo V - Anexo_V_Fonte_Preço_Uniformes_EPIs.pdf (27.71 MB)
- Anexo VI - Anexo_VI_Laudo_Técnico_Emitido_pela_Engenheira_Responsável.pdf (53.79 KB)