



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Superintendência Regional Norte/Centro-Oeste
Coordenação de Gestão Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário
Setor de Serviços de Engenharia de Manutenção

RELATÓRIO DE PESQUISA DE PREÇOS

1 -OBJETIVO

Procedimentos administrativos para pesquisa de preços referente à contratação de prestação de serviço continuado de manutenção predial de caráter preventivo e corretivo, abrangendo as áreas internas e externas, bem como a execução de serviços eventuais, nos imóveis do INSS mantidos pela pelas gerências executivas do INSS em Cuiabá/MT, Sinop/MT, Macapá/AP e Porto Velho/RO. Objeto do processo 35014.180052/2024-61 (Licitação: Pregão Eletrônico).

2 -NORMATIVOS

O objeto da contratação é classificado como **serviços comuns de engenharia**, conforme alínea a) do inciso XXI do art. 6º da Lei 14.133 de 01 de abril 2021. Desta feita, o custo estimado da contratação, deve seguir o regramento do 2º do art. 23 da referida lei, que indica:

§ 2º No processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, conforme regulamento, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos Encargos Sociais (ES) cabíveis, será definido por meio da utilização de parâmetros na seguinte ordem:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do Sistema de Custos Referenciais de Obras (Sicro), para serviços e obras de infraestrutura de transportes, ou do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi), para as demais obras e serviços de engenharia; (Grifo nosso)

II - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;

III - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

IV - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

Subsidiariamente, adotou-se no que coube as orientações da IN SEGES/ME nº 65/2021, conforme art. 5º, 6º e 9º, abaixo transcritos:

Art. 5º A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, como Paineis de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente;

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;

IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital; ou

V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais esteja compreendida no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do edital, conforme disposto no Caderno de Logística, elaborado pela Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

§ 1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II, devendo, em caso de impossibilidade, apresentar justificativa nos autos.

Art. 6º Serão utilizados, como métodos para obtenção do preço estimado, a média, a mediana ou o menor dos valores obtidos na pesquisa de preços, desde que o cálculo incida sobre um conjunto de três ou mais preços, oriundos de um ou mais dos parâmetros de que trata o art. 5º, desconsiderados os valores inexecutáveis, inconsistentes e os excessivamente elevados.

...

Por ser tratar de serviços com parcela de mão de obra com dedicação exclusiva, levou-se a efeito o art. 9 Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021 estabelece:

Art. 9º Na pesquisa de preço para obtenção do preço estimado relativo às contratações de prestação de serviços com regime de dedicação de mão de obra exclusiva, aplica-se o disposto na Instrução Normativa nº 5, de 26 de maio de 2017, ou outra que venha a substituí-la, observando, no que couber, o disposto nesta Instrução Normativa.

A Instrução Normativa nº 5, de 26 de maio de 2017, prevê:

a) Refinar, se for necessário, a estimativa de preços ou meios de previsão de preços referenciais realizados nos Estudos Preliminares;

b) No caso de serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, o custo estimado da contratação deve contemplar o valor máximo global e mensal estabelecido

em decorrência da identificação dos elementos que compõem o preço dos serviços, definidos da seguinte forma:

b.1. por meio do preenchimento da planilha de custos e formação de preços, observados os custos dos itens referentes ao serviço, podendo ser motivadamente dispensada naquelas contratações em que a natureza do seu objeto torne inviável ou desnecessário o detalhamento dos custos para aferição da exequibilidade dos preços praticados;

b.2. por meio de fundamentada pesquisa dos preços praticados no mercado em contratações similares; ou ainda por meio da adoção de valores constantes de indicadores setoriais, tabelas de fabricantes, valores oficiais de referência, tarifas públicas ou outros equivalentes, se for o caso; e

b.3. previsão de regras claras quanto à composição dos custos que impactem no valor global das propostas das licitantes, principalmente no que se refere a regras de depreciação de equipamentos a serem utilizados no serviço.

3 – PERÍODO DE REALIZAÇÃO

A primeira versão do orçamento, considerou as pesquisas realizadas no período de julho a agosto 2024. Todavia dado o lapso de tempo para a conclusão da instrução do processo foi efetuada a atualização do orçamento, com novas pesquisa efetuadas em dezembro/2024 e janeiro/2025.

4 – METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia aplicada seguiu a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, conforme:

Art. 6º Serão utilizados, como métodos para obtenção do preço estimado, a média, a mediana ou o menor dos valores obtidos na pesquisa de preços, desde que o cálculo incida sobre um conjunto de três ou mais preços, oriundos de um ou mais dos parâmetros de que trata o art. 5º, desconsiderados os valores inexecutáveis, inconsistentes e os excessivamente elevados.

- A média é a soma de todas as medições divididas pelo número de observações no conjunto de dado. Em razão de ser suscetível aos valores extremos, a média normalmente é utilizada quando os dados estão dispostos de forma homogênea.
- A utilização da mediana é aconselhável quando a pesquisa se apresenta de forma heterogênea, uma vez que, nesse caso, há influência dos extremos dos dados coletados, isso ocorre principalmente quando não há desconsideração dos preços inexecutáveis ou excessivamente elevados.
- A utilização do preço mínimo é o mais aconselhável quando se adota um mecanismo de avaliação de preços que desconsidera os valores inexecutáveis e os excessivamente elevados.
- O coeficiente de variação é considerado baixo quando apresentar percentual igual ou inferior a 25%, sendo nesse caso indicada a média como critério de definição do valor de mercado. Se ele for superior a 25%, o coeficiente indica a presença de valores extremos afetando a média, situação em que se recomenda o uso da mediana como critério de definição do preço médio.

4.1 – MÃO DE OBRA

Os valores dos salários base para os postos de Oficial de Manutenção foram definidos por convenções coletivas de trabalho vigentes e homologadas, apêndices F2, F3 e F4 (19105109, 19105111 e 19105113) do TR. Até o momento da atualização do orçamento não havia registro de nova convenção coletiva para o Amapá, as demais permanecem vigentes até abril/2025.

Para o valor do engenheiro foi considerado a referência salarial do piso da categoria, para uma jornada de 44 horas semanais, ou seja, 8,5 salários-mínimos apêndice F1 do TR (SEI 19105099).

4.2 – MATERIAL

Para a composição dos custos dos materiais a serem utilizados nos serviços, bem como, uniformes, todos os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPCs) para os profissionais do contrato, foram adotados os valores fornecidos pela Tabela de insumo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI com data de referência técnica SINAPI data base 11/2024, data de referência técnica 12/12/2024 para os Estados de Mato Grosso, Amapá e Rondônia.

4.3 – EXTINTOR

A cotação do serviço de recarga de extintor foi realizada com pesquisa no mercado local em dezembro/24 e janeiro/25 com 03 (três) fornecedores de cada Estado em questão, associados a preços de tabelas técnicas especializadas para ampliar a amostra.

Foi aplicada a metodologia média/mediana para cada um dos tipos de recargas, conforme apêndices F2, F3 e F4 (19105109, 19105111 e 19105113) do TR.

4.4 - HOTEL

Os valores das diárias foram obtidos em sua maioria por sites especializados na área, em algumas cidades, não sendo possível tal metodologia, foi necessário contato com os hotéis através de whatsapp, com o cuidado de manter os registros necessários.

A cotação foi realizada em Dezembro/24 a janeiro/2025 com a pesquisa de preço de diárias para quarto duplo.

Para que cada município tivesse sua representatividade, o valor médio da pesquisa prestigiou a participação de todos os municípios. Segundo o seguinte critério, abaixo:

- Para os municípios, com mais de 5 amostras, que apresentaram valores superiores a R\$ 400 reais, os valores acima deste teto foram eliminados (mas mantendo no mínimo de 5 dados);
- Os dados dos municípios com mais de 5 valores coletados, cujo coeficiente de variação superava 25%, tiveram a amostra saneada considerando os limites superiores (LS: M+DP) e os limites inferiores (LI=M-DP);
- Municípios com menos de 5 dados foram representados pela média ou mediana de suas amostras. Se CV>25 pela mediana, senão pela média. Vez que com uma amostra pequena considera-se temerária a exclusão de dados;
- Na totalização final não houve saneamento entre os municípios para permitir a representatividades de todos.

Os dados dos hotéis estão inseridos nos apêndices F2, F3 e F4 (19105109, 19105111 e 19105113) do TR.

4.5 – SISTEMA DE CHAMADOS

Foi também pesquisado no mercado os valores de programas para chamados de serviços de manutenção.

A cotação do serviço foi realizada em julho e agosto/2024, a pesquisa efetuadas em Janeiro/2025, junto aos fornecedores, indicaram que não houve alteração de preço em nenhuma proposta estão e valor atualizado até janeiro/2025. O dimensionamento foi segundo o número de usuários conforme apêndice F1 do TR (SEI 19105099).

Para obtenção do valor final foi aplicada a metodologia média/mediana para as propostas apresentadas.

4.6 - DETALHAMENTO DA COMPOSIÇÃO DO PERCENTUAL DE BDI

Foram adotados os seguintes parâmetros de percentuais para cada item do BDI contemplado no Acórdão nº 2.622/2013 - Plenário do TCU, de acordo com as justificativas técnicas abaixo apresentadas:

Como o Acórdão não define valores específicos para manutenção predial, adotou-se os valores referentes ao Tipo de Obra “Construção de Edifícios”.

| DESCRIÇÃO | 1º Quartil | Médio | 3º Quartil |
|--------------------------------------|------------|-------|------------|
| CUSTOS INDIRETOS | 5,36% | 7,30% | 9,16% |
| Administração Central (AC) | 3,00% | 4,00% | 5,50% |
| Despesas Financeiras (DF) | 0,59% | 1,23% | 1,39% |
| Riscos, Seguros e Garantias (R+S+G); | 1,77% | 2,07% | 2,27% |
| LUCRO (L) | 6,16% | 7,40% | 8,96% |

Conforme recomendação no parágrafo 380 do Acórdão 2622/2013 foi adotado os valores próximos do médio para estas parcelas, sendo um pouco menores pela característica do serviço a ser contratado.

Para o percentual do ISS, observando a legislação de cada município abrangido pelo contrato, foi adotado a média ponderada levando em consideração a área dos imóveis.

Para o CPRB foi adotado o valor 0% para regime não desonerado e 4,5 para regime desonerado.

O BDI diferenciado será utilizado para a determinação dos valores de referência dos materiais e peças de reposição, conforme instrução fornecida pela Súmula 253/2010 do TCU.

O BDI foi calculado conforme Acórdão 2622/2013 TCU Plenário e Acórdão 2.369/2011-TCU-Plenário:

$$BDI = \frac{(1 + (AC + R + S + G))(1 + DF)(1 + L)}{(1 - T)} - 1$$

Em que:

AC = taxa representativa das despesas de rateio da administração central;

R = taxa representativa de riscos;

S = taxa representativa de seguros;

G = taxa representativa de garantias;

DF = taxa representativa das despesas financeiras;

L = taxa representativa do lucro/remuneração; e

T = taxa representativa da incidência de tributos.

5 – FONTE DE PESQUISA

Como fonte de pesquisa foram utilizados

- Sites específicos, como:
<https://www.booking.com>
<https://www.hoteis.com>
- SINAPI data base 11/2024, data de referência técnica 12/12/2024 (conforme Decreto 7.983)
- Orçamentos obtidos diretamente com Fornecedor, através de: o E-mail; o Contato telefônico/WhatsApp