



Ministério da Justiça e Segurança Pública  
Secretaria-Executiva  
Serviço de Preparação de Aquisição e Contratação

NOTA TÉCNICA Nº 12/2025/SEPAC/COSEG/CGDS/SAA/SE/MJ

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 08084.003453/2024-01

INTERESSADO: COORDENAÇÃO-GERAL DE GESTÃO DOCUMENTAL E SERVIÇOS GERAIS

1. OBJETO

- 1.1. Trata-se do Pregão Eletrônico nº 90001/2025, conforme Edital (30353953), cujo objeto é a contratação de serviços de manutenção e conservação de jardins, áreas verdes, estacionamentos, vasos ornamentais e espelho d'água dos imóveis ocupados pelo Ministério da Justiça e Segurança Pública e Departamento da Força Nacional, a serem executados no Distrito Federal, conforme condições e exigências estabelecidas no Edital e seus anexos.
- 1.2. Conforme informado no Despacho 18 (30629203), os autos foram encaminhados à esta área demandante para análise e manifestação quanto à documentação apresentada pela empresa licitante **VILELA SERVIÇO DE PAISAGISMO, PARQUE E JARDINS LTDA, CNPJ nº 32.751.565-0001/05**.
- 1.3. A proposta comercial e informações para habilitação técnica foram disponibilizadas através dos documentos: Proposta Comercial (30629142) e os Documentos de Habilitação (30629157). O pregoeiro juntou o SICAF e Certidões (30629199).
- 1.4. Dessa forma, na medida da competência desta área técnica, apresentamos abaixo nossa manifestação quanto à proposta comercial, especificações do objeto e habilitação técnica da licitante.
- 1.5. Ressalta-se que as demais condições de habilitação não são passíveis de análise ou manifestação por parte deste SEPAC, restando circunscrito o presente expediente aos aspectos acima relacionados, a seguir discriminados.

2. DA ANÁLISE DA PROPOSTA COMERCIAL

- 2.1. Inicialmente, verifica-se que a proposta de preços e a planilha de custos encaminhadas pela licitante encontram-se de acordo com os modelos presentes no Anexo X do Termo de Referência, estando formalmente adequadas às disposições do instrumento convocatório.
- 2.2. Por outro lado, em que pese a conferência da Proposta Comercial (30629142) digitalizada e que está compatível com a planilha de proposta de preços constante do Documentos de Habilitação (30629157), a primeira encontra-se com leitura bastante difícil dos preços unitários.
- 2.3. A seguir apresentaremos a manifestação desta área técnica quanto à exequibilidade dos preços referentes a cada um dos 21 itens do objeto, utilizando-se a Tabela 1 para fins de comparação dos valores ofertados pela empresa e os valores máximos estimados.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário MÁX.	Valor Total MÁX (5 anos)	Representatividade no orçamento estimativo (MÁX)	Diferença Percentual entre V. Unitário
1	Serviço mensal de manutenção e conservação de canteiros do <u>Jardim Externo</u> , inclusive os alagados do Espelho d'água, projetados por <u>Burle Marx</u> .	m²	1120	R\$ 2,3500	R\$ 157.920,0000	1,7%	24
2	Serviço mensal de manutenção e conservação dos canteiros do <u>Jardim Interno localizado no 3º pavimento</u> do Edifício Sede, projetados por <u>Burle Marx</u> .	m²	186	R\$ 3,5850	R\$ 40.008,6000	0,4%	31
3	Serviço mensal de manutenção, conservação e tratamento da água e reservatório do <u>Espelho D'água</u> do Edifício Sede, volume de aproximadamente 1.500 metros cúbicos.	m²	3170	R\$ 3,9767	R\$ 756.362,0000	8,2%	28
4	Serviço mensal de manutenção e conservação de áreas de <u>gramado dos Edifícios Sede, Anexo I, II e seus estacionamentos</u> .	m²	7829	R\$ 1,2700	R\$ 596.569,8000	6,5%	42
5	Serviço mensal de manutenção e conservação de <u>canteiros em geral</u> dos Edifícios <u>Sede, Anexo I, II e seus estacionamentos</u> .	m²	1497	R\$ 2,0000	R\$ 179.640,0000	1,9%	9%
6	Serviço mensal de manutenção e conservação de <u>calçadas e áreas pavimentadas de estacionamentos</u> dos Edifícios <u>Sede, Anexo I e II</u> .	m²	16891	R\$ 0,9650	R\$ 977.988,9000	10,6%	28
7	Serviço mensal de manutenção e conservação de vasos ornamentais dos Edifícios <u>Sede, Anexo I e II</u> .	unidade	250	R\$ 2,6200	R\$ 39.300,0000	0,4%	26
8	Serviço mensal de manutenção e conservação de áreas de <u>gramado</u> do Batalhão Escola e Pronto Emprego da <u>Força Nacional no Gama/DF</u> .	m²	68271	R\$ 1,1500	R\$ 4.710.699,0000	51,1%	55
9	Serviço mensal de manutenção e <u>conservação de calçadas e áreas pavimentadas de estacionamentos</u> do Batalhão Escola e Pronto Emprego da <u>Força Nacional no Gama/DF</u> .	m²	13497	R\$ 0,8250	R\$ 668.101,5000	7,2%	28
10	Serviço sob demanda de <u>poda em altura de árvores com diâmetro de tronco menor que 0,20 metros</u> localizadas nas redondezas e estacionamentos dos Edifícios <u>Sede, Anexo I e II, com</u> .	unidade	15	R\$ 30,4100	R\$ 2.280,7500	0,0%	0%
11	Serviço sob demanda de <u>poda em altura de árvores com diâmetro de tronco maior ou igual a 0,20 metros e menor que 0,40 metros</u> localizadas nas redondezas e estacionamentos dos Edifícios <u>Sede, Anexo I e II, com</u> .	unidade	15	R\$ 113,7300	R\$ 8.529,7500	0,1%	0%
12	Serviço sob demanda de <u>poda em altura de árvores com diâmetro de tronco maior ou igual a 0,40 metros e menor que 0,60 metros</u> localizadas nas redondezas e estacionamentos dos Edifícios <u>Sede, Anexo I e II, com</u> .	unidade	15	R\$ 306,1300	R\$ 22.959,7500	0,2%	0%
13	Serviço sob demanda de <u>poda em altura de árvores com diâmetro de tronco maior ou igual a 0,60 metros</u> localizadas nas redondezas e estacionamentos dos Edifícios <u>Sede, Anexo I e II, com</u> .	unidade	15	R\$ 639,0750	R\$ 47.930,6250	0,5%	0%

14	Serviço sob demanda de <u>fornecimento de vaso ornamental 45x35</u> , conforme especificações contidas no Anexo I - Caderno de Especificações Técnicas.	unidade	20	R\$ 137,6333	R\$ 13.763,3333	0,1%	0%
15	Serviço sob demanda de <u>fornecimento de vaso ornamental 65x40</u> , conforme especificações contidas no Anexo I - Caderno de Especificações Técnicas.	Unidade	20	R\$ 139,0000	R\$ 13.900,0000	0,2%	0%
16	Serviço sob demanda de <u>fornecimento de vaso ornamental 75x40</u> , conforme especificações contidas no Anexo I - Caderno de Especificações Técnicas.	Unidade	20	R\$ 191,2200	R\$ 19.122,0000	0,2%	31
17	Serviço sob demanda de <u>remoção de jardim</u> .	m²	1300	R\$ 23,5650	R\$ 153.172,5000	1,7%	11
18	Serviço sob demanda de <u>recomposição de jardim</u> .	m²	1300	R\$ 24,2900	R\$ 157.885,0000	1,7%	53
19	Serviço sob demanda de <u>criação de jardim</u> .	m²	1300	R\$ 26,9600	R\$ 175.240,0000	1,9%	50
20	Serviço sob demanda de <u>fornecimento e plantio de grama batatais</u> em placas.	m²	3000	R\$ 14,4767	R\$ 217.150,0000	2,4%	39
21	Serviço sob demanda de <u>fornecimento e plantio de grama esmeralda</u> em placas.	m²	3000	R\$ 17,5014	R\$ 262.521,4286	2,8%	44
				<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 9.221.044,9369</b>	100,0%	
				<b>DIF. PERCENTUAL</b>			

Tabela 1 - Comparação dos valores máximos estimados e os ofertados pela empresa **Vilela**

2.3.1. Em geral, a descrição dos itens do objeto está correta, assim como as quantidades e o modelo da proposta. O valor total da proposta ofertada foi **43,2 %** menor que o valor estimado pela Administração Pública, redução esta bastante influenciada pelo desconto dos itens 3, 4, 6, 8, 9, 20 e 21.

2.3.2. A proponente não concedeu desconto para os itens **10, 11, 12, 13, 14 e 15**, cuja execução ocorrerá sob demanda.

2.3.3. Para os itens **1, 2, 3, 5, 6, 7, 9** e que tratam de serviços fixos mensais e são considerados como prioritários na execução do contrato, houve desconto de até **31%**.

2.3.3.1. Considerando o contexto da contratação, assim como as análises de propostas anteriores, verifica-se que o desconto de até 31% encontra-se em aderência aos percentuais de desconto total apresentados até o momento em outras propostas.

2.3.3.2. Por outro lado, verifica-se que a licitante optou por realizar descontos em itens importantes como é o caso da manutenção dos jardins de burle Marx (itens 1 e 2) e o espelho d'água (item 3), na ordem de 30%, o que chama a atenção por serem serviços que serão realizados muito frequentemente.

2.3.4. Os demais itens, Para os itens **4 e 8**, foram apresentados descontos de **42% a 55%**.

2.3.4.1. Em relação ao item 8, vinculado aos serviços de manutenção de gramado do BEPE-Gama, verificou-se um desconto muito elevado, de **55%** em relação ao valor estimado máximo. Em que pese a baixa complexidade do serviço, a área a ser conservada é extensa (68.271 metros quadrados). Além disso, mesmo com o desconto ofertado, o item ainda tem a maior representatividade no valor total da proposta da licitante, ou seja, 40,7% do total e equivale a R\$ 2.130.055,2000. Para fins de comparação, o percentual de representatividade do item no orçamento estimado pela Administração Pública foi de 51% do valor total, ou seja, R\$ 4.710.699,00.

2.3.4.2. Da mesma forma, o item 4 também apresentou um desconto muito expressivo, de 42%, porém em virtude da localização da prestação do serviço ser no Núcleo Central, onde vários outros serviços também serão prestados, acredita-se que a empresa terá condições de ajustar sua operação para conseguir executar as ações necessárias considerando o valor apresentado.

2.3.4.3. Portanto, em que pese a discricionariedade da licitante como especialista na prestação de serviços de jardinagem em escolher os métodos e reduzir custos, considera-se que o desconto do item 8 foi muito elevado e que a área a ser mantida é bastante extensa, de forma que esta área demandante sugere diligenciar a licitante para que justifique o valor do item, correlacionando-o aos custos da metodologia que empregará para manter o gramado conforme os resultados esperados no Caderno de Especificações Técnicas - Anexo I, especialmente o item 4.2.6.2 (grama sempre verde e em altura controlada).

2.3.5. Para os demais itens, **16, 17, 18, 19, 20 e 21**, todos caracterizados pela forma de prestação sob demanda, foram apresentados descontos de **31%, 11%, 53%, 50%, 39% e 44%** respectivamente.

2.3.5.1. Em relação aos itens 16 e 17, os descontos se mantiveram aderentes aos percentuais de desconto total apresentados até o momento em outras propostas.

2.3.5.2. Em relação aos itens 20 e 21, que tratam do fornecimento de grama, verificou-se descontos consideráveis de 39% e 44% mas que são serviços simples e cujos custos de fornecimento são bastante variáveis e a depender da escolha da licitante (grama própria ou adquirida, em local próximo ou distante, etc.).

2.3.5.3. Já para os itens 18 e 19, que tratam dos serviços sob demanda de recomposição de jardim e criação de jardim, os descontos foram elevados, de **53% e 50%** respectivamente. Embora sejam itens sob demanda, tais descontos são expressivos, especialmente para o item 19, cujos custos devem levar em consideração a apreensão de croqui, conforme item 5.13 do Termo de Referência, além de que há expectativa de uso elavado do item no início do contrato.

2.3.5.4. Portanto, em que pese a discricionariedade da licitante como especialista na prestação de serviços de jardinagem em escolher os métodos e reduzir custos, considera-se que os descontos dos itens 18 e 19 foram bastante elevados e que há expectativa de uso intenso no início do contrato, de forma que esta área demandante sugere diligenciar a licitante para que justifique o valor do item, correlacionando-o aos custos da metodologia que empregará para prestar os serviços, especialmente o do item 19, em que há exigência de apresentação de croqui/projeto conforme item 5.13 do Termo de Referência.

### 3. DA QUALIFICAÇÃO/HABILITAÇÃO

3.1. As exigências para qualificação técnica estão dispostas no itens 8.27 e 8.28 do Termo de Referência, assim como seus subitens, os quais serão analisados a seguir.

#### Qualificação Técnica

3.2. Item 8.27. *"Declaração de que o fornecedor tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação. 8.27.1 Essa declaração poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação."*

3.2.1. Apresentou a declaração de pleno conhecimento das exigências do edital ao final do texto contido da Proposta Comercial, assim como Declaração de Dispensa de Vistoria do local.

3.2.2. Portanto, as exigências contidas no item 8.27 foram atendidas.

#### Qualificação Técnico-Operacional

3.3. Item 8.28:

"8.28. Comprovação de aptidão para execução de serviço similar, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, por meio da apresentação de certidões ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

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

8.28.1.1. "contrato(s) que comprove(m) a experiência mínima de **03 (três) anos** do fornecedor na prestação dos serviços, em períodos sucessivos ou não, sendo aceito o somatório de atestados de períodos diferentes;

8.28.1.2. contrato(s) que comprove(m) a execução, pelo fornecedor, de serviços envolvendo a **manutenção de jardins e canteiros** exclusivamente constituídos de espécies ornamentais cuja área totalize **840 m²** (oitocentos e quarenta metros quadrados) , que corresponde a 30% do somatório de áreas verdes de jardins e canteiros as serem mantidas na presente contratação e vinculadas aos itens 01, 02 e 05 do objeto;

8.28.1.3. contrato(s) que comprove(m) a execução, pelo fornecedor, de serviços envolvendo a **manutenção de gramados externos** cuja área totalize **22.830 m²** (vinte e dois mil, oitocentos e trinta metros quadrados), que corresponde a 30% do somatório de áreas de gramados as serem mantidas na presente contratação e vinculadas aos itens 04 e 08 do objeto;

8.28.1.4. contrato(s) que comprove(m) a execução, pelo fornecedor, de serviços envolvendo a **manutenção de espelhos d'água externos** cuja área totalize **317 m²** (trezentos e dezessete metros quadrados) e volume de 150 m³ (cento e cinquenta metros cúbicos), que correspondem a 10% da área a ser mantida e 10% do volume total do espelho d'água vinculado ao item 03 do objeto da presente contratação;

8.28.1.5. contrato(s) que comprove(m) a execução, pelo fornecedor, de **serviços envolvendo a varrição, retirada de terra e objetos orgânicos e inorgânicos de áreas pavimentadas/asfaltadas** cuja área totalize **9.116 m²** (nove mil, cento e dezesseis metros quadrados), que corresponde a 30% da área a ser mantida e vinculada ao somatório de áreas dos itens 06 e 09 do objeto da presente contratação."

3.4. Para facilitar a apresentação da análise dos **Atestados de Capacidade Técnica** encaminhados pela licitante, os dados serão apresentados na Tabela 2, logo abaixo.

Contratante	Local	Serviços	Quantidade	Início	Conclusão	Tempo (dias)	Tempo (anos)	Contrato	e
Brisas Do Lago	Brasília/DF	Serviço de Jardinagem, poda de gramado, limpeza de jardineiras, poda de plantas arbustivas, poda e limpeza de palmeiras e árvores.	Geral: 735.000,00 m² Observações.: 1- áreas não discriminadas; 2- área total parece ter sido multiplicada pelos meses de prestação do serviço.	17/07/2023	16/07/2025	730	2,0	ART 0720210087207	
Complexo Hoteleiro Brasília	Brasília/DF	Serviço de Jardinagem, poda de gramado, limpeza de jardineiras, poda de plantas arbustivas, poda e limpeza de palmeiras e árvores.	Geral: 240.000,00 m² Observações.: 1- áreas não discriminadas; 2- área total parece ter sido multiplicada pelos meses de prestação do serviço.	01/03/2022	28/02/2024	729	2,0	ART 0720230012353	
Kubitchek Plaza Hotel	Brasília/DF	Serviço de manutenção preventiva e corretiva de jardim vertical	Geral: 240.000,00 m² Observações.: 1- áreas não discriminadas; 2- área total parece ter sido multiplicada pelos meses de prestação do serviço.	01/03/2021	28/02/2025	1460	4,0	ART 07202300112360	
Manhattan Flat Service	Brasília/DF	Serviço de Jardinagem, poda de gramado, limpeza de jardineiras, poda de plantas arbustivas, poda e limpeza de palmeiras e árvores.	Geral: 240.000,00 m² Observações.: 1- áreas não discriminadas; 2- área total parece ter sido multiplicada pelos meses de prestação do serviço.	01/03/2021	28/02/2025	1460	4,0	ART 0720230012358	
Cond. Life Resort	Brasília/DF	Serviço de Jardinagem, poda de gramado, limpeza de jardineiras, poda de plantas arbustivas, poda e limpeza de palmeiras e árvores.	Geral: 360.000,00 m² Observações.: 1- áreas não discriminadas; 2- área total parece ter sido multiplicada pelos meses de prestação do serviço.	01/12/2022	31/07/2024	608	1,7	ART 0720230012356	
Plaza Brasília Hotéis (Brasília Palace)	Brasília/DF	Serviço de Jardinagem, poda de gramado, limpeza de jardineiras, poda de plantas arbustivas, poda e limpeza de palmeiras e árvores.	Geral: 5.653.241,00 m² Observações.: 1- áreas não discriminadas; 2- área total parece ter sido multiplicada pelos meses de prestação do serviço.	01/12/2020	30/11/2024	1460	4,0	ART 0720230012355	
UNB	Brasília/DF	Manutenção e conservação de jardins, gramados, produção de mudas, dentre outros.	* 14.959 m² (jardins) * 10.338.262,80 m² (gramado)	28/07/2023	31/07/2024	369	1,0	1217/2023	
Iate Club	Brasília/DF	Supervisão em serviços de jardinagem, poda de gramado, limpeza de jardineiras, poda de arbustos, etc.	Geral 50.000 m² (jardins e poda de gramado) Observações.: 1- áreas não discriminadas; 2- área total parece ter sido multiplicada pelos meses de prestação do serviço.	N/I	N/I	N/I	N/I	N/I	
Paulo Octavio Investimentos Imob.	Brasília/DF	Manutenção, poda gramado, limpeza jardineiras, poda arbustiva, controle de pragas, dentre outros.	Geral: 690.000,00 m² Observações.: 1- áreas não discriminadas; 2- área total parece ter sido	N/I	N/I	N/I	N/I	N/I	

