

# Estudo Técnico Preliminar 10/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 08350.004982/2025-15

## 2. Descrição da necessidade

### 2.1. Manutenção Predial

2.1.1. As atividades relacionadas à manutenção predial são de suma relevância para a Administração Pública, no sentido de manter as unidades em funcionamento, tanto nos aspectos de instalações prediais, quanto nos equipamentos e máquinas de elevada complexidade, evitando o colapso de sistemas vitais para o desempenho das atividades institucionais.

2.1.2. A referida manutenção, de elevada complexidade, baseia-se nos parâmetros de rotinas de manutenção preventiva e corretiva, garantindo o seu perfeito funcionamento e evitando que problemas maiores ocorram. Também são necessárias ações emergenciais e pontuais para atender necessidades do órgão ao longo do exercício financeiro.

2.1.3. Considerando que inexistem nos quadros atuais dessa Administração, servidores com as habilidades para o desenvolvimento das atividades de manutenção predial e que tais atividades não constituem objeto dessa Instituição, a alternativa da terceirização se traduz em otimização desses serviços e encontra-se em conformidade com o disposto no art. 3º, seus incisos e parágrafos, do Decreto nº 9507, de 21 de setembro de 2018, que dispõe sobre a execução indireta, mediante contratação, de serviços da administração pública federal direta, combinado com o item XV do art. 1º da Portaria 443 de 27 de dezembro de 2018-MPDG.

2.1.4. O serviço de manutenção predial tem a classificação como contínuo (artigo 107, da Lei nº 14.133/21), possibilitando a manutenção predial contínua e ininterrupta dos diversos sistemas, equipamentos e instalações prediais da Polícia Federal no Estado de Minas Gerais, garantindo todas as condições de conforto ambiental, segurança, saúde e bem-estar, necessárias para o desempenho das atividades do órgão, além de zelar pela preservação dos imóveis locados e próprios, bem como o patrimônio público constante nas instalações.

2.1.5. Nesses termos, o principal objetivo da contratação é garantir, sem interrupção, o bom funcionamento administrativo e policial das instalações físicas da **PF/MG e Delegacias Descentralizadas no Estado de Minas Gerais**, tornando-se imprescindível à nova contratação de pessoa jurídica para a execução dos serviços, que atendam com fornecimento de peças, materiais, inclusive os de reposição, equipamentos e ferramentas, necessários a execução dos serviços, a fim de manter o imóvel em perfeitas condições de funcionamento e conservação, objetivando ainda, conservar o bem público, evitando-se desta forma transtornos para a Polícia Federal, no desempenho cotidiano de suas atividades meio e fim.

2.1.6. No presente momento, o serviço de manutenção predial é prestado por meio do Contrato nº 25/2023-SR/PF/MG, oriundo do Pregão Eletrônico nº 02/2023-SR/PF/MG, firmado com a empresa SR ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.534.232/0001-45, cuja vigência será encerrada em 22/06/2025, completando 18 meses, já em processo de renovação com prazo previsto até 31/12/2025 com cláusula de rescisão antecipada após a conclusão da nova licitação.

2.1.7. A confecção de um novo contrato de manutenção surgiu a partir do acompanhamento da gestão contratual, ao perceber que algumas alterações trariam grande repercussão na nova contratação, dentre as quais pode-se destacar:

- Acréscimo de mais um posto de trabalho para composição da equipe de manutenção predial (manutenção técnica) para a capital, Belo Horizonte. As atividades de manutenção predial sempre são realizadas em dupla e por isso, atualmente, o terceiro mantenedor acabava participando da mesma atividade com os demais, ficando a maior parte do tempo ocioso. Mesmo com a gestão alternada de atividades, foi observado que se o oficial permanecesse sozinho, a atividade muitas vezes não era concluída ou concluída com muitos erros. O melhor seria então considerar o acréscimo de mais um posto de manutenção técnica, formando com isso duas equipes de dois profissionais, capazes de atender com maior eficiência aos chamados.
- Outra alteração significativa que se pretende implantar é a padronização de salários dos colaboradores. Conforme Acórdão 1207/2024-PLenário TCU e IN SEGES/MGI nº 176 de 25/11/2024, que é lícito ao edital prever que somente serão aceitas propostas que adotarem na planilha de custos e formação de preços, valor igual ou superior ao orçado pela Administração para a soma dos itens de salário e auxílio alimentação, admitidos a critério da Administração, outros

benefícios de natureza social considerados essenciais à dignidade do trabalho, devidamente justificados, os quais devem ser estimados com base na convenção coletiva de trabalho paradigma, que é aquela que melhor se adequa à categoria profissional que executará os serviços terceirizados, considerando a base territorial da execução do objeto.

- Tal previsão, para essa nova contratação, visa evitar o que vem acontecendo no último contrato, que apresenta alta rotatividade de mão de obra. Para um contrato enxuto, com pouco mais que 22 postos, a rotatividade é expressiva, chegando a 25% do tempo médio trabalhado. A empresa atual do Contrato de Manutenção Predial tem tido dificuldades de manter os colaboradores contratados, muito em decorrência da variação salarial entre os trabalhadores do contrato, que tem valores expressivamente baixos para a categoria. A rotatividade de cargos é sem sombra de dúvidas, um problema sério a ser superado, pois gera um esforço muito grande da Administração para treinamentos contínuos de rotinas de manutenção e controle, levando no mínimo 06 (seis) meses para garantir um bom treinamento. Isso sem levar em consideração que os postos permanecem vagos por longos períodos, sem cobertura, o que tem prejudicado em sobremaneira as atividades de Polícia Judiciária, já que a falta de manutenção das instalações geram panes elétricas e hidráulicas que impedem e/ou dificultam o trabalho dos policiais.
- Em conformidade com a previsão legal já consolidada acima, foi montado Grupo de Trabalho para avaliar a questão, chegando-se à padronização de um salário normativo que deveria ser o mínimo a ser adotado na fase licitatória, não abrindo margem para as empresas diminuir seu valor. O referido estudo foi convalidado pela Unidade de Controle Interno e pelo Ordenador de Despesas, que vinculou os seguintes pisos salariais e seus benefícios, em conformidade com o inciso VI do artigo 5º da IN SEGES/MP nº 05/2017, que permite a fixação de salários em casos específicos em que os profissionais necessitam de habilitação/experiência superior ao mercado de trabalho:
  - Engenheiro de Segurança do Trabalho: R\$ 10.302,00;
  - Manutenção Técnica: R\$ 2.434,06;
  - Supervisor: R\$ 3.198,73;
  - Operador de Carga: R\$ 2.561,61;
  - Lavador de Veículos: R\$ 1.649,12.
- O Estudo foi elaborado em conformidade com outros no mesmo padrão, como no contrato atual de terceirização para técnico de secretariado, chegando-se à conclusão de que as funções exercidas pelos colaboradores do atual contrato de Manutenção Predial são especiais, necessitando de uma remuneração maior, evitando assim a rotatividade de mão de obra que gera tantos transtornos para a Administração Pública.
- Também foram agregadas novas diretrizes ao novo contrato, que vão gerar maior efetividade na sua condução contratual, tais como:
  - Adoção de ferramentas como materiais de consumo, permanecendo apenas os equipamentos, que tem maior vida útil, na condição de pagamento parcelado por depreciação. As ferramentas foram tratadas como bens de consumo e por isso, como insumos do contrato, já que geram quebras e precisam ser substituídas com frequência.
  - Ampliação da possibilidade de apoio operacional às Delegacias do Interior de Minas pela equipe de manutenção predial, antes realizada apenas pelos operadores de carga e supervisores. A equipe de manutenção poderá auxiliar as descentralizadas em fatos pontuais e emergenciais, a critério da fiscalização do contrato.
  - Ampliação no número de subcontratações para serviços eventuais, com estudo mais aprofundado de atividades de ocorrência corriqueira, como detetizações, manutenção de fachadas em pele de vidro, sistemas de automação e capina de lotes.
  - Melhoria das rotinas de manutenção, com implantação de software já em uso pela Administração, com banco de dados compilado de todas as atividades e controle de chamados.
- Todas essas melhorias, geraram os seguintes valores atualizados para a referida contratação:
  - Mão de Obra Terceirizada para Belo Horizonte:
    - Eng. Segurança Trabalho: 1 posto - R\$ 46.996,70/mês - R\$ 563.960,40/ano;
    - Manutenção Técnica: 4 postos - R\$ 36.011,80/mês - R\$ 432.141,60/ano;
    - Lavador de Veículos: 1 posto - R\$ 6.108,73/mês - R\$ 73.304,76/ano;
    - Operador de Carga: 3 postos - R\$ 25.572,93/mês - R\$ 306.875,16/ano;
    - Supervisor: 4 postos - R\$ 40.796,162/mês - R\$ 489.553,92/ano.
  - Mão de Obra Terceirizada para Divinópolis:
    - 1 posto - R\$ 8.800,58/mês - R\$ 105.606,96/ano;
  - Mão de Obra Terceirizada para Governador Valadares:
    - 1 posto - R\$ 9.086,47/mês - R\$ 109.037,64/ano;
  - Mão de Obra Terceirizada para Ipatinga:
    - 1 posto - R\$ 8.939,07/mês - R\$ 107.268,84/ano;
  - Mão de Obra Terceirizada para Juiz de Fora:
    - 1 posto - R\$ 8.918,02/mês - R\$ 107.016,24/ano;
  - Mão de Obra Terceirizada para Montes Claros:
    - 1 posto - R\$ 9.134,54/mês - R\$ 109.614,48/ano;
  - Mão de Obra Terceirizada para Uberaba:
    - 1 posto - R\$ 8.859,25/mês - R\$ 106.311,00/ano;
  - Mão de Obra Terceirizada para Uberlândia:

- 1 posto - R\$ 8.683,25/mês - R\$ 104.199,00/ano;
- Mão de Obra Terceirizada para Varginha:
  - 1 posto - R\$ 8.973,17/mês - R\$ 107.678,04/ano;
- Indenização por Deslocamento: R\$ 5.201,20/mês - R\$ 62.414,37/ano;
- Estimativa de Horas Extras: R\$ 6.202,39/mês - R\$ 74.428,68/ano;
- Serviços Eventuais: R\$ 61.175,78/mês - R\$ 734.109,39/ano;
- Peças e Materiais: R\$ 42.707,54/mês - R\$ 512.490,50/ano.
- VALOR TOTAL ESTIMADO: R\$ 342.167,58/mês - R\$ 4.106.01,98/ano.

2.2.8. A seguir as unidades a serem atendidas pela equipe e serviços destacados acima:

LOCAL	UNIDADES	ENDEREÇO
<b>Belo Horizonte - MG</b>	Superintendência de Polícia Federal de Belo Horizonte – Sede Provisória	Prédio 1: Avenida Raja Gabáglia, 1597, Luxemburgo (Edifício Raja Quick)
<b>Belo Horizonte - MG</b>	Superintendência de Polícia Federal de Belo Horizonte – Sede Provisória	Prédio 2: Avenida Raja Gabáglia, 1684, Cidade Jardim (Edifício Tuma)
<b>Belo Horizonte - MG</b>	Unidade DRPJ (SRMG)	Av. Prudente de Moraes, nº 593, Bairro Santo Antônio
<b>Belo Horizonte - MG</b>	Unidade Arquivo Geral da PF (SRMG)	Rua Conde de Linhares, nº 141, bairro Cidade Jardim
<b>Belo Horizonte - MG</b>	Unidade Base GISE (SRMG)	Alameda Ipê Amarelo, nº 895, bairro São Luiz
<b>Belo Horizonte - MG</b>	Unidade da PF no Ponteio Lar Shopping SR/MG	Rodovia BR 356, 2500, Pisos G1 e L1, Bairro Santa Lúcia
<b>Belo Horizonte - MG</b>	Unidade Operacional (SRMG)	Rua Josafá Belo, nº 265, bairro Cidade Jardim
<b>Confins - MG</b>	Posto da PF no Aeroporto de Confins	Aeroporto de Confins, CEP 33500-900, Confins / MG
<b>Divinópolis - MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Divinópolis (PF /DVS/MG)	Rua Guaraci Carlos de Freitas, nº 710, bairro Santa Clara
<b>Governador Valadares - MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Governador Valadares (PF/GVS/MG)	Av. Dr. Agílio Monteiro, nº 10, bairro Distrito Industrial
<b>Ipatinga - MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Ipatinga - Sede Atual (PF/IPN/MG)	Av. Kiyoshi Tsunawaki, 50, Bairro Cariru
<b>Ipatinga - MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Ipatinga - Futura Sede (PF/IPN/MG)	Avenida Usiminas, s/n, lote 22, no Bairro Bela Vista
<b>Ipatinga - MG</b>	Base GISE (PF/IPN/MG)	Rua Argentina, nº 195, Bairro Cariru

<b>Ipatinga - MG</b>	Base BEMIG-GVS (PF/GVS/MG)	Rua Guatemala, nº 372B, bairro Cariru
<b>Juiz de Fora – MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Juiz de Fora (sede - PF/JFA/MG)	Avenida Brasil, nº 4150, bairro Manoel Honório
<b>Juiz de Fora – MG</b>	Unidade Técnico Científica em Juiz de Fora (UTEC /PF/JFA/MG)	Rua Benjamim Guimarães, nº 45, bairro Mariano Procópio
<b>Juiz de Fora - MG</b>	Posto UAI (DELEMIG/DELESP)	Av. Independência, nº 3600, bairro Cascatinha
<b>Montes Claros – MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Montes Claros (PF /MOC/MG)	Professor Monteiro Fonseca, nº 100, Bairro Vila Brasília
<b>Uberaba – MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Uberaba (PF/URA /MG)	Rua Delegado Agílio Monteiro, nº 10, Parque do Mirante
<b>Uberlândia – MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Uberlândia (sede - PF/UDI/MG)	Av. João Naves de Ávila, nº 5.800, bairro Pampulha
<b>Uberlândia – MG</b>	Base de Inteligência e UTEC em Uberlândia (PF /UDI/MG)	Rua Barão de Ouro Preto, s/n, bairro Pampulha
<b>Varginha – MG</b>	Delegacia de Polícia Federal em Varginha (PF /VAG/MG)	Av. Princesa do Sul, nº 1600, bairro Jardim Rezende (BR491)
<b>Poços de Caldas– MG</b>	Instalações da Base GISE (PF/VAG/MG)	Rua Joazeiro, nº 299, Bairro Jardim dos Estados
<b>São João Del Rey - MG</b>	Instalações da Base GISE (PF/JFA/MG)	Avenida Oito de Dezembro, nº 295, Bairro Centro

2.2.8. Outros endereços podem ser incluídos no Contrato de Manutenção Predial, desde que dentro da mesma região metropolitana das cidades, já que a PF está em crescimento constante, em busca de soluções operacionais para a melhor execução de suas atividades investigativas e por isso, a critério da Fiscalização do Contrato, também passarão a fazer parte do novo contrato de manutenção predial. A princípio, mesmo aumentando a área a ser mantida, com acréscimo de novas edificações, a equipe de manutenção atual deverá realizar o atendimento às novas unidades, podendo, a critério da Administração, aditar novos postos para atender o crescimento de demandas no novo contrato.

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
UPLAN/SELOG/SR/PF/MG	Daniel Carvalho dos Santos

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O Contrato de Manutenção Predial e outros serviços tem por objetivo a manutenção contínua e ininterrupta dos diversos sistemas, equipamentos e instalações da Polícia Federal em Minas Gerais, garantindo todas as condições de conforto ambiental, segurança, saúde e bem-estar, necessárias para o desenvolvimento das atividades do órgão, inclusive limpeza de veículos oficiais e viaturas. Outrossim, a presente contratação, visa zelar pela preservação de imóveis locados e próprios, patrimônio público presente nessas instalações, bem como do atendimento ao público interno e externo.

4.2. A contratação visa solucionar as mais variadas necessidades da Polícia Federal relacionadas à gestão imobiliária de suas sedes ao longo do Estado de Minas Gerais, que vão desde a manutenção preventiva, até a manutenção corretiva e emergencial, que atuam sob demanda da Fiscalização do Contrato e dos usuários das edificações e, suprir a necessidade de apoio administrativo.

4.3. Em relação à natureza do serviço, são classificados como auxiliares de manutenção e de apoio administrativo, técnico e operacional, de natureza continuada (contratação de mão de obra com dedicação exclusiva), sob demanda (para serviços eventuais e peças/materiais). Todos se enquadram nos pressupostos da Lei nº 10.520/2002, Decreto nº 3.555/2000 e Decreto nº 5.450/2005, que define os mesmos como COMUNS, já que tem padrões de desempenho e qualidade concisos e objetivamente definidos através de instrumento específico (termo de referência), em conformidade com as especificações usuais praticadas no mercado, com prestação por empresas do ramo de forma fácil e usual.

4.4. Estima-se que, se a CONTRATADA atender a todos os requisitos definidos em Edital e tiver boa execução contratual, conforme as diretrizes traçadas no Termo de Referência, o contrato terá duração de 12 meses, com possibilidade de prorrogação, limitados à 10 anos, em conformidade com o art. 108 da Lei 14.133/21.

4.5. Para que os serviços sejam realizados com agilidade, eficiência, qualidade e segurança, a Polícia Federal opta pela contratação dos serviços terceirizados desde que sejam atendidos os seguintes pré-requisitos:

- observância das normas pertinentes à modalidade licitatória apropriada para o caso;
- cumprimento das formalidades necessárias à instrução processual, tanto na fase interna como na fase externa da licitação;
- dimensionamento adequado dos postos de trabalho e consequente valor estimado de modo a garantir boa relação custo/benefício;
- célere instrução do processo de modo a garantir que não haja solução de continuidade nos serviços ora prestados.
- a empresa selecionada possua capacidade técnica, financeira e jurídica de prestar os serviços objeto da licitação;
- a empresa selecionada esteja ciente das especificidades dos serviços a serem prestados, possuindo quadro de funcionários suficiente para atender as exigências a serem definidas no Termo de Referência;
- as empresas participantes devem observar as Convenções Coletivas da categoria envolvida na prestação dos serviços vigentes em 2025, bem como a legislação trabalhista vigente.
- a empresa selecionada esteja ciente de que é um serviço continuado, com fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva.
- Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1. Considerando a necessidade da Administração e a análise prévia do mercado, verificou-se como a melhor solução é a contratação de empresa prestadora de serviço terceirizado, com expertise e experiência na manutenção predial, bem como com capacidade para fornecimento (intermediação) de insumos. Esse modelo vem sendo usado por essa Superintendência há vários anos, e está em andamento no contrato atual, sendo o modelo preconizado pelo órgão central, por meio da Divisão de Engenharia e Arquitetura - DEA.

5.2. A solução viável para contratação dos serviços é através de Pregão Eletrônico, regido pela Lei nº 10.520 de 17/07/2002 e demais legislações pertinentes, pois configuram serviços comuns, tendo em vista a apresentação de padrões de desempenho e qualidade concisos e objetivamente definidos, em conformidade com as especificações usuais praticadas no mercado, além de serem facilmente prestados por diversas empresas do ramo.

5.3. Além disso, quanto a pesquisa de preços, foram utilizados os seguintes parâmetros na planilha de custos e formação de preços:

a) - Utilização de consulta preferencial ao Painel de Preços, seguindo o regramento contido na Instrução Normativa 73/2020-MPD, especialmente em seu art. 5º, que assim estabelece:

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

I - Painel de Preços, disponível no endereço eletrônico gov.br/paineldeprecos, desde que as cotações refiram-se a aquisições ou contratações firmadas no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do instrumento convocatório;

II - aquisições e contratações similares de outros entes públicos, firmadas no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do instrumento convocatório;

III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, 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 instrumento convocatório, contendo a data e hora de acesso; ou

IV - pesquisa direta com fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que os orçamentos considerados estejam compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do instrumento convocatório.

§1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II.

§ 2º Quando a pesquisa de preços for realizada com os fornecedores, nos termos do inciso IV, deverá ser observado:

I - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto a ser licitado;

II - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo:

a) descrição do objeto, valor unitário e total;

b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do proponente;

c) endereço e telefone de contato; e

d) data de emissão.

III - registro, nos autos da contratação correspondente, da relação de fornecedores que foram consultados e não enviaram propostas como resposta à solicitação de que trata o inciso IV do caput."

b) Consulta às Convenções coletivas de trabalho de cada localidade e posto de trabalho correspondentes ou similares aos serviços com dedicação exclusiva de mão de obra;

c) Consulta à tabela atualizada do Sistema de Preços e Custos da Construção Civil da Caixa Econômica Federal – SINAPI, do Estado do Minas Gerais.

5.4. A partir da pesquisa de preços, foi consolidada a planilha de custos e o valor total do contrato, fazendo-se assim outras considerações para se chegar a solução final a ser adotada. Ainda no preenchimento das planilhas pela Administração e composição do BDI, Benefícios e Despesas Indiretas, os percentuais de Despesas Administrativas, Lucro e demais componentes foram estimados com base no Acórdão/TCU nº 2622/2013.

5.5. Os tributos distritais foram estimados de acordo com a legislação vigente do Estado de Minas Gerais, beneficiário da prestação dos serviços; a retenção da previdência social, conforme estabelecido na Instrução Normativa RFB nº 971/2009.

5.6. Para determinação dos valores estimados dos serviços eventuais e dos materiais/peças consultou-se o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI - 04/2025), indicado pelo Decreto 7.983/2013, 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, para obtenção de referência de custo. Foram utilizados os percentuais de **BDI diferenciado** para os materiais/peças e diárias, além de **BDI GERAL** para os serviços contínuos de mão de obra, serviços especializados e serviços eventuais, estando dentro dos limites recomendados no Acórdão/TCU nº 2622/2013.

5.7. Será previsto adicional de periculosidade apenas para todos os postos do contrato, considerando que há laudo de periculosidade para as edificações a quais prestam serviços de manutenção.

5.7.1. Outrossim, embora já estar previsto adicional de periculosidade para os demais postos, não é facultativa a observância pela contratada da entrega e acompanhamento do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - PPRA e do Programa de Controle Médico Ocupacional - PCMSO, conforme Item subsequente, que tratará do assunto e, para auxiliar no acompanhamento das condições de trabalho.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1. Conforme será delineado no item a seguir, DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADE, o contrato será executado seguindo o modelo acima detalhado.

6.2. Equipe Fixa:

6.2.1. Engenheiro Segurança do Trabalho - Responsável pela condução dos serviços, preferencialmente deverá acumular a função de preposto. O mesmo será responsável pela confecção de relatórios, gestão da equipe, elaboração de orçamentos, laudos,

planejamento dos serviços, cronogramas e supervisão da execução dos serviços em que se fizer necessária a presença deste profissional.

6.2.2. Manutenção Técnica - Executará os serviços de manutenção predial, envolvendo as disciplinas de manutenção civil, elétrica, hidráulica, carpintaria, alvenaria, etc, substituindo, trocando, limpando, reparando e instalando peças, componentes e equipamentos. Estarão sob supervisão direta do Encarregado de Manutenção Técnica e do Engenheiro de Segurança do Trabalho.

6.2.3. Lavador de Veículos - executará os serviços de limpeza, lavagem, aplicação de cera, e outros serviços relacionados, à manutenção de bens móveis (veículos oficiais e viaturas) da Superintendência Regional de Polícia Federal em Minas Gerais, ficando responsável pela manobra de veículos dentro da unidade.

6.2.4. Supervisor - Executará serviços de supervisão de entrega de materiais e insumos nas unidades sob supervisão do contrato, organizando as tarefas de organização de estoque, montagem de inventário patrimonial, controle de entradas e saídas e gestão pública organizacional, sob supervisão do NUMAT.

6.2.5. Operador de Carga - Executará serviços de transporte de cargas diversas, nas unidades, sob supervisão do NUMAT, organizando as demandas ofertadas e coordenadas por servidor responsável.

6.3. Serviços Eventuais - são serviços executados sob demanda específica da CONTRATANTE, e que visam ao atendimento de necessidades que extrapolam os planos de manutenção preventiva e corretiva de natureza continuada. Foram listados os profissionais que não são objeto do escopo da equipe fixa e que em caso de necessidade poderão ser instados, conforme regras definidas no Termo de Referência. Também estão previstos serviços de manutenção programada para todas as unidades, incluindo serviço de dedetização e manutenção de sistemas de automação predial e sistemas de senhas.

6.3.1. Ainda que sejam serviços eventuais, são indispensáveis à manutenção do edifício. Por se tratarem de serviços por demanda, e por serem serviços que envolvem algumas particularidades técnicas, a execução dos mesmos poderá ser subcontratada, desde que atendidas todas as condições legais, e mediante autorização do CONTRATANTE. A subcontratação dos serviços não isentará a CONTRATADA de suas responsabilidades.

6.4. Peças e Materiais - Relação estimativa de insumos que poderão ser utilizados nos serviços contínuos, realizados pela equipe fixa, e nos serviços eventuais supracitados, nos quais seja necessária a utilização de peças e/ou materiais, sendo apresentado sob a forma de registro de preços e por insumos do SINAPI, mês de referência 04/2025.

6.5. Os serviços e mão de obra detalhados acima, segue as seguintes premissas de contratação:

6.5.1. A Manutenção de edificações que, segundo a NBR 5674:1999, visa preservar e/ou recuperar as condições ambientais adequadas ao uso previsto para as edificações, incluindo todos os serviços realizados para prevenir ou corrigir a perda de desempenho decorrente da deterioração dos seus componentes ou de atualizações nas necessidades dos seus usuários.

6.5.2. A garantia da correta operação, supervisão e manutenção predial (preventiva, corretiva e preditiva), segundo as normas vigentes e boas práticas do mercado, das instalações prediais das unidades da Polícia Federal através do Assessoramento Técnico, primariamente pela Equipe de Supervisão Técnica da Equipe Fixa e eventualmente pelos profissionais da Equipe Eventual.

6.5.3 Eficientização Energética - Coordenação de atividades de apoio integradas às rotinas de manutenção através de medidas técnicas e administrativas específicas voltadas à redução do consumo energético (água e energia) dos sistemas e instalações, integrados com a manutenção preventiva/corretiva, cuja implementação acarretará redução do consumo de água e eletricidade com base no Decreto 7746/12.

6.5.4. Disponibilização de forma histórica, evolução mês a mês e anual, dos dados de manutenção, eficiência energética e indicadores chaves de desempenho dos sistemas e da edificação como um todo, incluindo novas instalações, através dos relatórios mensais de manutenção, relatórios complementares de atividades, pareceres, laudos técnicos, avaliações, estudos de viabilidade técnica e econômica e quaisquer outros documentos que se fizerem necessários ao cumprimento do objeto.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Nessa nova contratação, foi realizado amplo acompanhamento do contrato atual, que é na modalidade de serviços de engenharia, fazendo-se nessa nova oportunidade, os ajustes necessários para se obter a melhor solução a ser empregada.

7.2. Neve novo cenário, a contratação foi assim idealizada:

7.2.1. Interior do Estado: manter, como no contrato anterior, 01 (um) posto de trabalho de oficial de manutenção para cada delegacia descentralizada no interior de Minas Gerais (Divinópolis, Juiz de Fora, Varginha, Montes Claros, Governador Valadares, Uberlândia, Uberaba e Ipatinga), contemplando atividades de manutenção geral, com conhecimentos básicos de hidráulica predial, elétrica, lavagem de veículos, dentre outras atividades relacionadas. Para serviços que necessitem de acompanhamento de outro funcionário, será necessária a criação de horas eventuais de mão de obra para auxílio, aplicado caso a caso, sob orientação da unidade gestora em Belo Horizonte. O posto de trabalho, para fins de organização da mão de obra e padronização de valores, foi realizado amplo estudo de profissões e definido um único cargo para todas as cidades com um valor estimado mínimo a ser considerado na atual contratação.

7.2.2 Capital do Estado: na nova configuração da atual Superintendência, dividida em dois prédios, foi realizado ajuste da mão de obra e novas diretrizes as serem adotadas: 01 Supervisor Técnico (profissional com qualificação técnica necessária para supervisão e coordenação de atividades, no lugar do técnico em eletrotécnica.); ; 04 oficiais de manutenção (dividindo em duas equipes de dois, capazes de atender de forma mais célere as demandas entre as unidades); 01 lavador de veículos (permanece na sede da SRMG para limpeza de veículos oficiais e viaturas); 04 supervisores e 03 operadores de carga (atendimento da necessidade de organização, carga e descarga), todos agrupados em um mesmo lote, já que se trata de uma única solução a ser contratada.

7.3. É importante ressaltar a necessidade da adequação de funções e de postos, a fim de melhorar em sobremaneira as atividades de manutenção predial no âmbito das unidades de Minas Gerais.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 4.106.010,98

8.1. De acordo com os fundamentos acima, a nova contratação de serviços de manutenção predial e outros serviços se dará da seguinte forma:

Grupo	Item	Município	Cargo	QTd	Valor Mensal	Valor Anual
1	1	Belo Horizonte	Engenheiro Seg. Trab.	1	R\$ 46.996,70	R\$ 563.960,40
			Manutenção Técnica	4	R\$ 36.011,80	R\$ 432.141,60
			Operador de Carga	3	R\$ 25.572,93	R\$ 306.875,16
			Lavador de Veículos	1	R\$ 6.108,73	R\$ 73.304,76
			Supervisor	4	R\$ 40.796,16	R\$ 489.553,92
	2	Divinópolis	Manutenção Técnica	1	R\$ 8.800,58	R\$ 105.606,96
	3	Governador Valadares	Manutenção Técnica	1	R\$ 9.086,47	R\$ 109.037,64
	4	Ipatinga	Manutenção Técnica	1	R\$ 8.939,07	R\$ 107.037,64
	5	Juiz de Fora	Manutenção Técnica	1	R\$ 8.918,02	R\$ 107.016,24
	6	Montes Claros	Manutenção Técnica	1	R\$ 9.134,54	R\$ 109.614,48



7	Uberaba	Manutenção Técnica	1	R\$ 8.859,25	R\$ 106,311,00
8	Uberlândia	Manutenção Técnica	1	R\$ 8.683,25	R\$ 104.199,00
9	Varginha	Manutenção Técnica	1	R\$ 8.973,17	R\$ 107.678,04
10	Indenização pro Deslocamento			R\$ 5.201,20	R\$ 62.414,37
11	Estimativa de Horas Extras			R\$ 6.202,39	R\$ 74.428,68
12	Serviços Eventuais			R\$ 61.175,78	R\$ 734.109,39
13	Peças e Materiais			R\$ 42.707,54	R\$ 512.490,50
Total da Contratação				R\$ 342.167,58	R\$ 4.106.010,98

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. As justificativas para o não parcelamento da solução encontram-se contidas no Item 2 (Necessidade da contratação) deste Estudo Técnico Preliminar.

9.1.1. Saliente-se ainda que, sob o enfoque administrativo e jurídico, a opção do parcelamento seria equivocada por demandar várias contratações, instrumentalização, gestão e fiscalização dos contratos, resultando em maior gasto financeiro, de tempo e pessoal envolvido, aumento de ocorrências passíveis de sanções contratuais gerando incerteza na definição das responsabilidades, haja vista a multiplicidade de empresas prestadoras de serviço;

9.1.2. Com relação à interligação entre os serviços contínuos, eventuais e o fornecimento de peças e materiais, existirá sempre a dependência de operação, ou seja, se um falhar, repercutirá sobre o outro. Caso haja várias empresas CONTRATADAS (uma para cada tipo de serviço e outra para o fornecimento de peças e materiais), será enorme a impossibilidade de determinar de quem é a responsabilidade, dificultando a adoção de providências cabíveis;

9.1.3. Sob o aspecto econômico, a contratação de uma única pessoa jurídica proporcionará vantagens econômicas à Administração Pública, com a redução de custos e despesas e com o ganho de economia de escala, de modo a obter uma contratação mais vantajosa para a Administração.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não há outras contratações correlatas ou interdependentes, além das relacionadas, como o contrato atual da SRMG.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O Plano Estratégico da Polícia Federal – 2025, prevê que a Polícia Federal deve objetivar a implantação de uma cultura permanente de gestão estratégica, em busca de eficiência e efetividade das atividades dos serviços prestados.

11.2. Dentre as ações estratégicas institucionais, otimizando o emprego dos bens e recursos materiais, segue abaixo algumas das diretrizes traçadas no planejamento do órgão:

*"2.5. Objetivo: Conferir Efetividade no Emprego dos Recursos*

*Conferir efetividade e modernização de técnicas voltadas à gestão do patrimônio e dos recursos materiais da instituição, aperfeiçoando o seu emprego e utilização.*

*2.5.2. Ação Estratégica: Padronizar a Gestão de Compras e Contratações*

*Padronizar e otimizar as atividades de aquisição de bens e serviços, atuando na elaboração de processos de compras em todas as suas modalidades, objetivando a racionalização das aquisições com foco na economicidade. Assim como, acompanhar e controlar sistematicamente a execução dos contratos, agindo de forma proativa e preventiva para o pleno cumprimento das cláusulas previstas no instrumento contratual, bem como analisar e verificar a necessidade de ajustes, melhorias e renovações.*

*2.5.3. Ação Estratégica: Uniformizar a Gestão Orçamentária e Financeira*

*Uniformizar e implementar procedimentos relativos às boas práticas orçamentário-financeiro-contábeis, no sentido de supervisionar, controlar e avaliar a execução orçamentária.*

*2.7. Objetivo Institucional: Consolidar a Governança e os Mecanismos de Controle Institucional*

*Consolidar o conjunto de práticas gerenciais voltadas ao cumprimento da missão institucional do órgão, com a finalidade de estabelecer um modelo de tomada de decisão a respeito de: planejamento estratégico, riscos e controles internos, integridade, transparência, políticas públicas e recursos de Tecnologia de Informação e Comunicações, contratações e pessoal."*

**11.3. Alinhamento ao PAC/PGC do exercício de 2025:**

**Id pca PNCP:** 00394494000136-0-000009/2025

**Data de publicação no PNCP:** 30/04/2024

**Id do item no PCA:** 73

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

**Identificador da Futura Contratação:** 200350-6/2025

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

12.1. As edificações públicas são gerenciadas pela Secretaria de Patrimônio da União, cabendo aos órgãos a manutenção e conservação das mesmas, bem como o acompanhamento de sua vida útil e avaliação constante dos mecanismos para a perfeita evolução de suas instalações e sistemas prediais.

12.2. O contrato a ser firmado visa atender às necessidades futuras e atuais do órgão no que se refere à perfeita utilização das edificações ocupadas, por meio dos serviços inerentes à manutenção predial, bem como manutenção da eficiência e qualidade na prestação dos serviços.

12.3 Nesse contexto, não resta dúvidas que a Polícia Federal necessita firmar tal contratação, podendo assim, realizar suas atividades respaldadas em condições físicas e ambientais para o desenvolvimento de suas atividades institucionais.

## **13. Providências a serem Adotadas**

13.1. Considerando tratar-se de contrato de serviços já prestados na unidade, não há providências adicionais a serem adotadas.

## **14. Possíveis Impactos Ambientais**

14.1. Como requisitos básicos para execução dos serviços, a CONTRATADA deverá adotar em seus procedimentos os seguintes critérios de SUSTENTABILIDADE:

- Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas ou poluentes, informando, se for o caso, o tratamento adotado para o recolhimento dos resíduos;
- Substituir as substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
- Separar e acondicionar em recipientes adequados para destinação específica as lâmpadas fluorescentes, baterias, pilhas, óleos e frascos de aerossóis em geral, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;
- Manter critérios especiais e privilegiados para aquisição de produtos e equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo de energia, classificados pelo Selo Procel de Economia de Energia (um instrumento promocional do Procel – Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica coordenado pelo Ministério das Minas e Energia), que comprova a eficiência energética;
- Utilizar exclusivamente lâmpadas fluorescentes compactas, tubulares de alto rendimento ou leds e luminárias eficientes, realizando a avaliação e implementação de intervenções energeticamente mais eficientes;
- Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local na execução dos serviços;
- Providenciar o recolhimento dos materiais inservíveis e dos recipientes de tintas, vernizes, óleos e solventes originários dos serviços executados, para posterior repasse às empresas industrializadoras, responsáveis pela reciclagem ou reaproveitamento dos mesmos, ou destinação final ambientalmente adequada, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;
- Promover a Eficiência Energética por meio de ações que contemplem a redução do desperdício de energia elétrica advindo da ineficiência dos processos e ou equipamentos **nas instalações das unidades atendidas da PF em Minas Gerais**. Essas ações devem contemplar quando da substituição de equipamentos, por outros com melhor rendimento nos sistemas de iluminação, força motriz, dentre outros. Em suma, qualquer sistema, contanto que comprovada a Eficiência Energética gerada de acordo com as premissas da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL;
- Realizar um programa interno de treinamento de seus empregados, nos três primeiros meses de execução contratual, para redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes, sendo o conteúdo programático do curso aprovado pela administração por meio do fiscal do contrato;
- A CONTRATADA deverá estabelecer, em comum acordo com a CONTRATANTE, procedimentos e rotinas voltadas ao monitoramento e melhoria contínua da eficiência energética e hidráulica da edificação e de seus equipamentos;
- Os materiais empregados pela CONTRATADA deverão atender a melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto;
- A qualquer tempo a CONTRATANTE poderá solicitar à CONTRATADA a apresentação de relação com as marcas e fabricantes dos produtos e materiais utilizados, que devem ser os mesmos instalados nas unidades da PF, podendo vir a solicitar a substituição de quaisquer itens por outros, com a mesma finalidade, considerados mais adequados do ponto de vista dos impactos ambientais.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base no presente Estudo Técnico Preliminar, especialmente no que tange à solução de mercado escolhida, a Equipe de Planejamento, considera que a contratação em pauta é viável, vantajosa economicamente, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da Administração.

## 16. 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: APF - Equipe de Planejamento

**DANIEL CARVALHO DOS SANTOS**

Agente de contratação



*Assinou eletronicamente em 02/07/2025 às 20:59:48.*

Despacho: APF - Unidade de Planejamento

**RODRIGO DOS SANTOS MARQUES PORTO**

Agente de contratação