



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP – POLÍCIA FEDERAL
GRUPO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES – GTED/SELOG/SR/PF/RS

APÊNDICE X
TERMO DE JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS RELEVANTES

1. ENQUADRAMENTO DO OBJETO

1.1. Classificação como obra ou serviço de engenharia

O objeto da presente licitação constitui SERVIÇO DE ENGENHARIA, sob a seguinte justificativa:

A Lei 14.133/2021, em seu Art. 6º, assim define obra e serviço de engenharia:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XII - obra: toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel;

(...)

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados (...).

O objeto da presente contratação foi definido, em linhas gerais, como “prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva”.

Este objeto é enquadrado como serviço de engenharia, tendo em vista que se trata de um conjunto de atividades destinadas a obter uma utilidade material de interesse da Administração (preservação do funcionamento dos sistemas e instalações prediais), que não se enquadra no conceito de obra trazido na Lei e que, por força da Lei Nº 5.194/1966, são privativas das profissões de arquiteto e engenheiro, ou então de técnicos especializados, uma vez que não se pode realizar tais serviços sem a existência de um profissional responsável técnico.

1.2. Classificação como serviço comum ou especial

O serviço de engenharia objeto da presente licitação é COMUM, sob a seguinte justificativa:

A Lei 14.133/2021, também em seu Art. 6º, assim diferencia serviço comum de engenharia de serviço especial de engenharia:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XXI - serviço de engenharia: (...)

a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

b) serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição constante da alínea “a” deste inciso;

Tendo em vista que o objeto “manutenção predial” é constituído por ações objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, e se destina justamente à preservação das características originais dos bens, trata-se de um serviço comum de engenharia.

2. ENQUADRAMENTO DO OBJETO

Para a execução indireta do objeto, será adotado o regime de EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO, de acordo com a justificativa abaixo:

Ainda dentro do Art. 6º Lei 14.133/2021 é encontrada a definição de empreitada por preço unitário:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XXVIII - empreitada por preço unitário: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas;

(...)

O enquadramento do objeto desta contratação (prestação de serviços de manutenção predial) como sendo de execução por Empreitada por Preço Unitário (EPU) pode ser justificado com base na jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) e nas características desse regime de execução, conforme apresentado a seguir:

Natureza do Serviço de Manutenção Predial: A manutenção predial envolve atividades que podem ser quantificadas em unidades de serviço, como reparos em instalações elétricas, hidráulicas, pintura, limpeza de áreas específicas, entre outras. Essas atividades são passíveis de medição e pagamento com base em unidades previamente definidas (por exemplo, metro quadrado pintado, número de lâmpadas substituídas, horas de mão de obra, metros de cabos instalados, número de pontos de tomada instalados etc.). O TCU entende que o regime de EPU é adequado para serviços que possam ser mensurados e precificados por unidades, o que se aplica à manutenção predial.

Previsibilidade e Controle dos Custos: No regime de EPU, o pagamento é realizado com base em unidades de serviço efetivamente executadas e medidas, o que permite maior controle dos gastos e transparência na execução contratual. A manutenção predial, por sua natureza, muitas vezes envolve demandas variáveis ao longo do tempo. A EPU permite ajustar os custos conforme a necessidade real de serviços, sem comprometer o orçamento inicial de forma global.

Adequação à Definição de EPU: Conforme a definição de EPU, trata-se de uma contratação em que o preço é estabelecido por unidades determinadas. No caso da manutenção predial, é possível definir preços unitários para cada tipo de serviço. O TCU já consolidou entendimento de que a EPU é aplicável a serviços que possam ser fracionados em unidades mensuráveis, o que se encaixa perfeitamente na prestação de serviços de manutenção predial.

Flexibilidade e Eficiência na Execução: O regime de EPU permite maior flexibilidade na execução dos serviços, uma vez que o contratado é remunerado conforme a demanda real de manutenção. Isso é particularmente útil em serviços prediais, onde as necessidades podem variar ao longo do tempo. Além disso, o TCU valoriza a eficiência na aplicação de recursos públicos, e o EPU contribui para isso ao evitar pagamentos globais sem a devida comprovação da execução.

Jurisprudência do TCU: O TCU já se manifestou em diversos acórdãos sobre a aplicação do regime de EPU em serviços que envolvem atividades mensuráveis e fracionáveis. Por exemplo, em casos de manutenção de equipamentos ou infraestrutura, o Tribunal tem entendido que o EPU é o regime mais adequado, desde que haja clareza na definição das unidades e nos critérios de medição. A prestação de serviços de manutenção predial, por envolver atividades claramente quantificáveis, atende a esses requisitos jurisprudenciais.

Transparência e Fiscalização: A EPU facilita a fiscalização e o controle dos gastos, pois cada unidade de serviço executada deve ser comprovada e medida. Isso se alinha aos princípios da administração pública, especialmente à economicidade e à transparência, reforçados pelo TCU. No caso da manutenção predial, a adoção da EPU permite que o órgão contratante acompanhe de forma detalhada a execução dos serviços, garantindo que os recursos públicos sejam aplicados de forma eficiente.

Portanto, com base na jurisprudência do TCU e nas características do regime de EPU, a contratação de serviços de manutenção predial pode ser adequadamente enquadrada nesse regime, desde que os serviços sejam passíveis de quantificação em unidades e que haja clareza na definição dos preços unitários. Essa modalidade assegura maior controle, transparência e eficiência na execução dos serviços, atendendo aos princípios da administração pública.

3. ELABORAÇÃO DE PROJETOS / DOCUMENTOS TÉCNICOS POR PROFISSIONAL HABILITADO E COMPROVAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

No presente feito, os documentos técnicos FORAM elaborados por profissional habilitado de engenharia, com a emissão de ART.

4. DEFINIÇÃO DOS CUSTOS UNITÁRIOS DE REFERÊNCIA

Na presente licitação:

- FOI observada a ordem prioritária dos parâmetros do art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021;
- FORAM adotados custos unitários superiores aos custos unitários de referência do SINAPI para determinados itens do orçamento (mão de obra), conforme justificativa do relatório técnico elaborado por profissional habilitado e aprovado pelo órgão gestor dos recursos.
- No orçamento, para os itens não contemplados no SINAPI, FORAM adotados custos obtidos das seguintes fontes admitidas no art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021, observada a ordem de prioridades nele estabelecida:
 - 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 correspondentes, conforme justificativa contida na planilha orçamentária.

5. ORÇAMENTO DETALHADO EM PLANILHAS DE CUSTOS UNITÁRIOS

No orçamento da presente obra ou serviço FORAM juntadas as planilhas sintéticas e as planilhas analíticas. O documento de responsabilidade técnica relativo às planilhas orçamentárias consta nos autos.

Na presente licitação FOI utilizada a tabela de referência mais atualizada.

6. ELABORAÇÃO DAS COMPOSIÇÕES DE CUSTOS UNITÁRIOS

No orçamento de referência da presente licitação FORAM:

- Adotadas composições de custos unitários oriundas do SINAPI, sem adaptações;
- Adotadas composições “adaptadas” do SINAPI, nos termos do art. 8º do Decreto n. 7.983, de 2013, as quais foram devidamente juntadas aos autos para o conhecimento dos licitantes;
- Adotadas composições “próprias”, extraídas de fontes extra-SINAPI, nos termos do art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021, as quais foram devidamente juntadas aos autos para o conhecimento dos licitantes.

7. ELABORAÇÃO DAS COMPOSIÇÕES DE CUSTOS UNITÁRIOS

No orçamento de referência da presente licitação, os custos diretos compreendem APENAS os componentes de preço que podem ser devidamente identificados, quantificados e mensurados na planilha orçamentária.

8. ELABORAÇÃO DAS COMPOSIÇÕES DE CUSTOS UNITÁRIOS

Na presente licitação:

- FOI juntada a Curva ABC relativa à MÃO DE OBRA FIXA (item 1 da planilha orçamentária, e seus subitens) e aos SERVIÇOS ORDINÁRIOS (item 2.1 da planilha orçamentária, e seus subitens); e
- NÃO FORAM juntadas as Curva ABC relativas à discriminação dos SERVIÇOS EXTRAORDINÁRIOS (item 2.2 da planilha orçamentária) e da discriminação dos MATERIAIS E INSUMOS (item 3 da planilha orçamentária, e seus subitens), tendo em vista as justificativas a seguir:
 - **Jurisprudência e Práticas de Mercado**
 - O Tribunal de Contas da União (TCU) e outras instâncias de controle entendem que a documentação do processo licitatório deve ser proporcional à complexidade e ao valor do objeto contratado. Em contratos de manutenção predial, a ausência da Curva ABC não configura irregularidade, desde que o TR contenha informações suficientes para garantir a transparência e a competitividade do processo;
 - Práticas de mercado também demonstram que a Curva ABC é mais comum em contratos de grande porte ou com alto grau de previsibilidade, como obras de infraestrutura, e não em serviços de manutenção predial.
 - **Foco no Serviço e Não nos Insumos**
 - O objeto da contratação de manutenção predial é a prestação de serviços, e não a aquisição de insumos específicos, embora seja necessária, por óbvio, o emprego de insumos para a realização de cada serviço;
 - O TR priorizou a descrição das atividades a serem realizadas (como limpeza, reparos, substituição de componentes etc.), e não a listagem de materiais;
 - Para a caracterização dos insumos, priorizou-se a especificação técnica daqueles de maior valor agregado (como cabos de cobre, lâmpadas/luminárias, cabos de rede, equipamentos e instrumentos em geral).
 - **Dificuldade de Previsão de Insumos**
 - Em serviços de manutenção predial, é difícil prever com exatidão quais insumos serão utilizados e em que quantidade, já que as demandas surgem de forma dinâmica. A Curva ABC pressupõe um planejamento detalhado de materiais, o que pode não ser viável nesse tipo de contratação;

- A falta de precisão na previsão de insumos pode levar a uma Curva ABC desatualizada ou imprecisa, o que comprometeria sua utilidade no TR.
- **Natureza Variável dos Serviços de Manutenção Predial**
 - A manutenção predial envolve atividades corretivas, preventivas e emergenciais, cuja demanda pode variar significativamente ao longo do tempo. Diferentemente de obras ou serviços com escopo fixo, a manutenção predial não segue um padrão previsível de consumo de insumos;
 - A Curva ABC é mais aplicável em projetos com quantitativos e insumos bem definidos, o que nem sempre é possível em serviços de manutenção, onde as necessidades dependem de fatores como desgaste natural, uso do imóvel e ocorrência de imprevistos.

9. ADOÇÃO DO REGIME DE DESONERAÇÃO TRIBUTÁRIA

Na presente licitação, serão adotados os custos de referência DESONERADOS, por se tratar da opção mais vantajosa para a Administração, conforme segue:

9.1. Orçamento Desonerado

Custo Total: R\$ 6.583.786,41 (seis milhões, quinhentos e oitenta e três mil setecentos e oitenta e seis reais e quarenta e um centavos).

Preço Total: R\$ 8.395.141,55 (oito milhões, trezentos e noventa e cinco mil cento e quarenta e um reais e cinquenta e cinco centavos).

Nesta hipótese, o CITL (Custos Indiretos, Tributos e Lucro, calculado conforme sugestão da IN nº 05/2017) da mão de obra fixa ficou em 28,76% e o BDI Geral (aplicado aos serviços em geral, e calculado conforme sugestão do TCU) ficou em 28,45%.

Maiores detalhes acerca do CITL e BDI constam na planilha orçamentária.

9.2. Orçamento Não-Desonerado

Custo Total: R\$ 7.199.962,11 (sete milhões, cento e noventa e nove mil novecentos e sessenta e dois reais e onze centavos).

Preço Total: R\$ 8.764.950,88 (oito milhões, setecentos e sessenta e quatro mil novecentos e cinquenta reais e oitenta e oito centavos).

Nesta hipótese, o CITL (Custos Indiretos, Tributos e Lucro, calculado conforme sugestão da IN nº 05/2017) da mão de obra fixa ficou em 22,14% e o BDI Geral (aplicado aos serviços em geral, e calculado conforme sugestão do TCU) ficou em 22,37%.

Maiores detalhes acerca do CITL e BDI constam na planilha orçamentária.

9.3. Conclusão

Em razão da diferença de R\$ 369.809,33 (trezentos e sessenta e nove mil oitocentos e nove reais e trinta e três centavos), optou-se pelo regime desonerado.

10. DETALHAMENTO DA COMPOSIÇÃO DO PERCENTUAL DE BDI

Na presente licitação, o detalhamento do BDI OBSERVA os parâmetros do Acórdão n. 2.622, de 2013 - Plenário do Tribunal de Contas da União. O detalhamento (e justificativas quanto ao quartil utilizado) encontram-se na planilha orçamentária.

11. BDI REDUZIDO SOBRE OS CUSTOS DOS MATERIAIS E EQUIPAMENTOS

Na presente licitação, SERÁ adotado o BDI reduzido sobre os custos dos materiais e equipamentos, em razão do disposto na Súmula TCU nº 253/2010:

Comprovada a inviabilidade técnico-econômica de parcelamento do objeto da licitação, nos termos da legislação em vigor, os itens de fornecimento de materiais e equipamentos de natureza específica que possam ser fornecidos por empresas com especialidades próprias e diversas e que representem percentual significativo do preço global da obra devem apresentar incidência de taxa de Bonificação e Despesas Indiretas - BDI reduzida em relação à taxa aplicável aos demais itens.

O BDI reduzido (chamado de BDI de materiais na planilha orçamentária) foi calculado em 15,28%. O detalhamento (e justificativas quanto ao quartil utilizado) encontram-se na planilha orçamentária.

A presente contratação prevê como encargo da Contratada o fornecimento de todos os materiais e equipamentos necessários à execução dos serviços de manutenção predial, e isto se dá em razão da inviabilidade técnico-econômica de haver um segundo contrato exclusivo para o fornecimento de materiais.

Tal inviabilidade se dá em razão dos seguintes argumentos:

- **Integração entre Materiais e Serviços:** A manutenção predial é um serviço que exige a integração entre materiais e mão de obra. A qualidade do serviço depende diretamente da compatibilidade entre os materiais utilizados e a expertise da equipe que os aplica. Separar os contratos pode gerar conflitos de responsabilidade, como divergências sobre a qualidade dos materiais ou a forma como foram aplicados, dificultando a identificação de falhas e a resolução de problemas.
- **Complexidade na Coordenação:** gestão de dois contratos distintos exigiria uma coordenação complexa entre os fornecedores de materiais e os prestadores de serviços. Isso aumentaria o risco de desencontros, como atrasos na entrega de materiais ou incompatibilidade entre os prazos de execução. A falta de sincronia entre os contratos poderia resultar em paralisações ou retrabalhos, aumentando os custos e comprometendo a eficiência da manutenção.
- **Aumento de Custos Administrativos:** A gestão de dois contratos implica em maior burocracia, incluindo processos licitatórios separados, fiscalizações distintas e controles administrativos adicionais. Isso eleva os custos indiretos para o órgão contratante. Além disso, a necessidade de coordenar e monitorar dois fornecedores diferentes demandaria mais recursos humanos e tempo, o que pode não ser justificável economicamente.
- **Dificuldade na Definição de Responsabilidades:** Em caso de falhas ou defeitos na execução da manutenção, a separação dos contratos dificultaria a atribuição de responsabilidades. O fornecedor de materiais poderia alegar que o problema foi causado pela má execução do serviço, enquanto o prestador de serviços poderia argumentar que o material era defeituoso. Essa indefinição poderia levar a disputas judiciais ou à necessidade de perícias técnicas, aumentando os custos e o tempo de resolução.
- **Perda de Eficiência e Qualidade:** A manutenção predial exige agilidade e flexibilidade, especialmente em situações emergenciais. A separação dos contratos poderia resultar em atrasos na obtenção de materiais ou na execução dos serviços, comprometendo a eficiência e a qualidade do trabalho. Um único contrato integrado permite que o prestador de serviços adquira e utilize os materiais de forma mais ágil e adequada às necessidades específicas de cada situação.
- **Inviabilidade Técnica:** Muitos serviços de manutenção predial exigem conhecimentos técnicos específicos para a seleção e aplicação dos materiais. Por exemplo, a escolha de tintas, vedantes ou componentes elétricos deve ser feita por profissionais qualificados, que entendam as particularidades do imóvel e das normas técnicas aplicáveis. Separar a contratação de materiais e serviços poderia resultar na aquisição de insumos inadequados ou de baixa qualidade, comprometendo o resultado.
- **Economia de Escala:** Um único contrato integrado permite ao prestador de serviços negociar melhores preços com fornecedores de materiais, devido ao volume de compras e à relação de parceria. Isso pode resultar em economia de custos para o contratante. A

separação dos contratos eliminaria essa vantagem, podendo resultar em preços mais altos tanto para os materiais quanto para os serviços.

- **Jurisprudência e Boas Práticas:** O Tribunal de Contas da União (TCU) e outras instâncias de controle reconhecem que a contratação integrada de materiais e serviços é mais adequada para atividades que exigem coordenação e responsabilidade única, como é o caso da manutenção predial. Boas práticas de gestão pública também recomendam a contratação integrada sempre que possível, para simplificar processos, reduzir custos e garantir maior eficiência. Ademais, a grande maioria (senão a integralidade) dos contratos de manutenção predial dentro da Polícia Federal trazem a execução de serviços e o fornecimento de materiais integrados em um mesmo contrato.

12. ELABORAÇÃO DE CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

O cronograma físico-financeiro, ele FOI juntado aos autos, todavia, devido ao caráter de imprevisibilidade inerente aos contratos de manutenção predial, haverá períodos em que os valores nele destacados poderão ser menores ou maiores, sobretudo em razão do emprego de materiais e de serviços extraordinários.

13. PROJETO EXECUTIVO

Em um contexto de manutenção predial, NÃO EXISTE o conceito de projeto executivo. O conceito de projeto executivo se direciona a obras e outros tipos de prestação de serviços de engenharia.

No contexto desta contratação é MAIS APLICÁVEL o conceito de plano de manutenção, para o qual foram traçadas diretrizes gerais das necessidades de serviços e foram fornecidas informações gerais sobre as edificações, sistemas e equipamentos a serem mantidos pela Contratada.

Desta forma, Caberá à Contratada a elaboração do plano de manutenção, estando ele devidamente previsto na planilha orçamentária (item 2.1.1.3 da planilha orçamentária).

14. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

14.1. Registro da empresa no conselho profissional

Na presente licitação, será exigido o registro da empresa licitante junto ao CREA ou ao CAU ou ao CRT, com base na seguinte justificativa técnica:

Garantia de Qualidade Técnica: O registro no CREA, CAU ou CRT assegura que a empresa possui profissionais habilitados e qualificados para realizar atividades técnicas especializadas, como projetos, execução e fiscalização de serviços de manutenção predial. A manutenção predial envolve atividades complexas, como reparos em instalações elétricas, hidráulicas, estruturais e de climatização, que exigem conhecimentos técnicos específicos e o cumprimento de normas técnicas e de segurança.

Segurança das Instalações e dos Usuários: Serviços de manutenção predial mal executados podem comprometer a segurança do imóvel e de seus usuários. Por exemplo, falhas em instalações elétricas podem causar incêndios, e problemas estruturais podem levar a desabamentos.

Conformidade com a Legislação: A legislação brasileira que versa sobre o assunto (execução de serviços de engenharia), exige que atividades técnicas sejam executadas por profissionais e empresas devidamente registradas nos conselhos competentes. A contratação de uma empresa sem registro no CREA, CAU ou CRT pode configurar irregularidade, sujeitando o órgão contratante a penalidades e questionamentos por parte dos órgãos de controle, como o Tribunal de Contas da União (TCU).

Responsabilidade Técnica: O registro nos conselhos profissionais vincula a empresa a um código de ética e a normas técnicas, garantindo que os serviços sejam executados com responsabilidade e profissionalismo. Em caso de falhas ou danos, a empresa registrada pode ser responsabilizada técnica e legalmente, o que não ocorreria com uma empresa não registrada, que poderia atuar sem a devida fiscalização e controle.

Valorização das Profissões Regulamentadas: A exigência do registro valoriza as profissões regulamentadas, reconhecendo a importância da formação técnica e da experiência dos profissionais envolvidos. Isso contribui para a melhoria contínua do mercado, incentivando a qualificação e a especialização das empresas e dos profissionais.

Atendimento a Normas Técnicas e Projetos: A manutenção predial envolve a execução de serviços com base em projetos elaborados por engenheiros ou arquitetos. A empresa contratada deve ter capacidade técnica para interpretar e executar esses projetos de acordo com as normas técnicas aplicáveis. Profissionais registrados no CREA, CAU ou CRT estão familiarizados com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e outras regulamentações específicas, garantindo a conformidade dos serviços.

Fiscalização e Controle pelos Conselhos: Empresas registradas nos conselhos profissionais estão sujeitas à fiscalização e ao controle dessas entidades, o que garante maior transparência e qualidade na execução dos serviços. Em caso de irregularidades, os conselhos podem aplicar sanções, como multas ou suspensão do registro, o que serve como um mecanismo adicional de proteção para o contratante.

Jurisprudência e Recomendações dos Órgãos de Controle: O Tribunal de Contas da União (TCU) e outros órgãos de controle recomendam a contratação de empresas registradas nos conselhos profissionais para serviços técnicos especializados, como a manutenção predial. A ausência de registro pode ser considerada uma falha grave no processo licitatório, podendo levar à anulação do contrato e à aplicação de penalidades.

14.2. Capacidade técnico-operacional

Na presente licitação serão exigidas comprovações de capacidade técnico-operacional quanto às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, a seguir elencadas:

- Contrato(s) que comprove(m) a experiência mínima de 03 (três) anos do fornecedor na prestação de serviços de manutenção predial, em períodos sucessivos ou não, sendo aceito o somatório de atestados de períodos diferentes;
- Contrato(s) que comprove(m) a execução, pelo fornecedor, de serviços de manutenção predial envolvendo o mínimo de 4 (quatro) postos de trabalho;
- Contrato(s) que comprovem a execução, pelo fornecedor, de serviços de manutenção preventiva e corretiva em instalações elétricas com carga instalada mínima de 800 kVA (oitocentos quilovolt-ampères);
- Contrato(s) que comprovem a execução, pelo fornecedor, de serviços de manutenção preventiva e corretiva em centrais de água gelada (CAG), com no mínimo 150 TR (cento e cinquenta toneladas de refrigeração);
- Contrato(s) que comprovem a execução, pelo fornecedor, de serviços de manutenção preventiva e corretiva em instalações de ar-condicionado com no mínimo 75 (setenta e cinco) equipamentos descentralizados (e.g. splits, ACJ, cassetes, fancoils etc.) ou, alternativamente, serviços de manutenção preventiva em edificações com no mínimo 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) de área construída climatizada (nesta hipótese, sem número mínimo de equipamentos descentralizados);
- Contrato(s) que comprovem a execução, pelo fornecedor, de serviços de manutenção preventiva e corretiva em instalações hidrossanitárias de edificações com no mínimo 7.500 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

14.3. Possibilidade de soma de atestados

Na presente licitação, será ACEITO o somatório de atestados de capacidade técnico-operacional para atingimento dos quantitativos mínimos demandados, com base na seguinte justificativa técnica:

- **Reconhecimento da Experiência Acumulada:** A manutenção predial é um serviço que envolve múltiplas atividades, como reparos elétricos, hidráulicos, estruturais, de climatização, limpeza e conservação. Nem sempre uma empresa terá executado contratos que abranjam todas essas áreas de forma isolada, mas pode possuir experiência acumulada em diferentes segmentos. O somatório de atestados permite que a empresa demonstre sua capacidade técnica por meio de experiências diversas, que, em conjunto, comprovam sua aptidão para atender às demandas complexas e multifacetadas da manutenção predial.
- **Flexibilidade na Comprovação de Qualificação:** A exigência de atestados específicos para cada tipo de serviço pode excluir empresas competentes e experientes que atuam de forma abrangente, mas que não possuem contratos individuais que cubram todos os aspectos da manutenção predial. O somatório de atestados oferece maior flexibilidade, permitindo que a empresa comprove sua capacidade técnica por meio de experiências parciais, mas complementares, que, somadas, atendam aos requisitos do edital.
- **Inclusão de Empresas com Atuação Diversificada:** Muitas empresas de manutenção predial atuam em diversos segmentos, como construção civil, facilities, serviços industriais e manutenção de equipamentos. Essas empresas podem não ter um único contrato que englobe todas as atividades da manutenção predial, mas possuem experiência relevante em áreas correlatas. A aceitação do somatório de atestados permite que essas empresas participem do processo licitatório, ampliando a competitividade e a qualidade das propostas apresentadas.
- **Adequação à Realidade do Mercado:** No mercado de manutenção predial, é comum que as empresas atuem em nichos específicos ou em contratos menores, mas que, somados, demonstrem capacidade técnica suficiente para assumir contratos mais amplos. A exigência de atestados individuais para cada tipo de serviço pode não refletir a realidade do mercado, onde a experiência é frequentemente acumulada por meio de múltiplos contratos de menor porte.
- **Cumprimento do Princípio da Economicidade:** Ao permitir o somatório de atestados, o órgão contratante amplia o número de empresas habilitadas a participar do processo licitatório, o que aumenta a competitividade e pode resultar em propostas mais vantajosas em termos de custo e qualidade. Essa prática está alinhada ao princípio da economicidade, previsto no artigo 37 da Constituição Federal, que busca a melhor aplicação dos recursos públicos.
- **Jurisprudência e Práticas de Órgãos de Controle:** Tribunal de Contas da União (TCU) e outros órgãos de controle reconhecem que a experiência técnica pode ser comprovada de forma cumulativa, desde que os atestados somados demonstrem capacidade suficiente para a execução do objeto contratado. Essa prática já foi adotada em diversos processos licitatórios, especialmente em serviços complexos e multifacetados, como a manutenção predial.
- **Garantia de Qualidade e Segurança:** A experiência acumulada, comprovada por meio do somatório de atestados, demonstra que a empresa possui conhecimento e prática em diferentes áreas relevantes para a manutenção predial. Isso garante que os serviços serão executados com qualidade e segurança, atendendo às normas técnicas e de segurança aplicáveis.
- **Estímulo à Participação de Pequenas e Médias Empresas:** A aceitação do somatório de atestados facilita a participação de pequenas e médias empresas, que podem não ter contratos de grande porte, mas possuem experiência relevante em múltiplos projetos menores. Essa prática contribui para a inclusão de empresas menores no mercado, promovendo a diversidade e a competitividade.

14.4. Capacidade técnico-profissional

Na presente licitação SERÃO exigidas comprovações de capacidade técnico-profissional quanto às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, a serem executadas pelos profissionais abaixo elencados:

- Para o Engenheiro Eletricista (ou profissional legalmente habilitado para exercer funções análogas): serviços de responsabilidade técnica sobre a execução de manutenção predial preventiva e corretiva em instalações elétricas de baixa e média tensão;
- Para o Engenheiro Mecânico (ou profissional legalmente habilitado para exercer funções análogas): serviços de responsabilidade técnica sobre a execução de manutenção predial preventiva e corretiva em instalações de climatização por ar-condicionado central e descentralizado;
- Para o Engenheiro Civil (ou profissional legalmente habilitado para exercer funções análogas): serviços de responsabilidade técnica sobre a execução de manutenção predial preventiva e corretiva em instalações hidrossanitárias.

OBSERVAÇÃO GERAL: Caso os profissionais indicados não sejam engenheiros, deverá ser apresentado em conjunto o documento que comprove a habilitação análoga do profissional perante seu respectivo conselho profissional.

14.5. Exigências de instalações, aparelhamento e pessoal técnico

Na presente licitação SERÁ exigida a indicação de instalações, aparelhamento ou pessoal técnico com determinadas qualificações, estando elas elencadas nos Apêndices da Mão de Obra Fixa, da Equipe Eventual e dos Serviços Especializados. Também será exigido que a empresa Contratada possua escritório na região metropolitana de Porto Alegre, conforme justificativa contida nos Estudos Técnicos Preliminares desta contratação.

15. VISTORIA

Na presente licitação, a realização de vistoria é considerada IMPRESCINDÍVEL, todavia, de forma a respeitar o previsto no §2º do Art. 63 da Lei 14.133, o licitante PODERÁ substituir o atestado de vistoria pela declaração de pleno conhecimento das condições de execução do objeto, com base na seguinte justificativa técnica:

- **Razoabilidade e Competitividade:** A exigência obrigatória de vistoria prévia pode restringir a competitividade da licitação, pois impõe deslocamentos e custos adicionais às empresas interessadas, especialmente aquelas localizadas fora da região onde será executado o serviço. Empresas com experiência comprovada na execução de serviços semelhantes podem ter pleno entendimento das condições exigidas sem a necessidade de vistoria presencial.
- **Disponibilidade de Informações Técnicas:** O TR contém detalhamentos suficientes sobre o objeto da contratação que permitem à empresa licitante avaliar as condições de execução remotamente. Além disso, o edital também prevê prazo para as empresas apresentarem questionamentos acerca das características de execução do objeto.
- **Princípio da Eficiência e da Razoabilidade:** Em determinados tipos de serviços, a vistoria prévia pode não agregar valor significativo ao planejamento da execução, tornando-se um requisito burocrático que não melhora a qualidade da proposta técnica. A substituição pelo termo de declaração reduz custos administrativos e facilita a participação de empresas capacitadas, sem comprometer a execução contratual.
- **Responsabilização da Empresa Licitante:** A declaração formal da empresa de que possui pleno conhecimento das condições de execução do objeto transfere a responsabilidade para a contratada, evitando alegações futuras de desconhecimento das condições locais. Em caso de dificuldades durante a execução, a empresa não poderá alegar surpresa ou desconhecimento como justificativa para descumprimento contratual.
- **Experiência Técnica Comprovada:** Para empresas que já possuem experiência com serviços similares, a exigência de vistoria prévia pode ser dispensável, pois sua capacidade técnica já está demonstrada por meio de atestados de capacidade técnica anteriormente apresentados.

16. SUBCONTRATAÇÃO

A execução do objeto ADMITE a subcontratação parcial de determinados itens, sob as seguintes condições e justificativas técnicas:

16.1. Condições

Somente será permitida a subcontratação de determinados itens da planilha orçamentária. Estes itens constam destacados na Curva ABC, presente junto ao anexo da planilha orçamentária.

16.2. Justificativas

Os serviços especializados frequentemente demandam conhecimento técnico específico, certificações ou equipamentos que podem não ser o foco da empresa principal contratada. Permitir a sua subcontratação possibilita a seleção de prestadores com expertise específica, garantindo melhor qualidade na execução e conformidade com normas técnicas.

Empresas especializadas podem executar determinados serviços de maneira mais eficiente e com menor custo do que a empresa principal contratada. Isso pode reduzir prazos de execução e aumentar a produtividade, uma vez que a empresa principal não precisa estruturar internamente todas as especialidades envolvidas.

O fornecimento de materiais e insumos pode envolver logística complexa, envolvendo fabricantes, distribuidores e prazos de entrega específicos. A subcontratação desse fornecimento permite que fornecedores especializados assumam a responsabilidade pelo suprimento adequado, minimizando atrasos e garantindo insumos de melhor qualidade e em conformidade com as especificações do contrato.

A contratação de uma única empresa para todos os serviços pode ser inviável ou pouco eficiente em certos cenários. A subcontratação dos itens menos onerosos permite que a empresa principal concentre esforços na coordenação da manutenção e gestão da mão de obra dedicada, enquanto os demais serviços e insumos são fornecidos por terceiros com maior flexibilidade.

A exigência de que a empresa principal forneça diretamente todos os serviços e materiais pode restringir a participação de empresas menores, que não possuem estrutura interna para atender a todas as demandas. Permitir a subcontratação amplia a competitividade da licitação, possibilitando que empresas que dominam a manutenção predial possam participar sem precisar internalizar serviços especializados e fornecimento de insumos.

Empresas subcontratadas podem oferecer preços mais competitivos para os serviços especializados e para o fornecimento de insumos, reduzindo o custo global da contratação. Isso também permite maior flexibilidade para ajustes conforme a demanda da manutenção predial, evitando a necessidade de estoques desnecessários ou serviços contratados em excesso.

17. DEFINIÇÃO DO PERCENTUAL DE CAPITAL OU PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÍNIMO

Na presente licitação, será exigida a comprovação de PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÍNIMO, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total anual estimado da contratação, com base na seguinte justificativa técnica:

- **Garantia da Capacidade Econômico-Financeira da Licitante:** A exigência visa assegurar que a empresa contratada possui solidez financeira suficiente para suportar os custos da execução contratual sem comprometer sua viabilidade econômica. Empresas com patrimônio líquido compatível têm maior capacidade de absorver variações nos custos operacionais, evitando a descontinuidade dos serviços.
- **Mitigação dos Riscos de Inexecução Contratual:** Contratações de manutenção predial envolvem custos fixos elevados, como mão de obra e insumos, além de eventuais despesas com correções emergenciais. A inexecução total ou parcial do contrato pode gerar impactos negativos para a Administração, como a paralisação de serviços essenciais, necessidade de novas contratações emergenciais e custos adicionais. A fixação do percentual no limite máximo legal (10%) funciona como um mecanismo preventivo para reduzir o risco de inadimplência contratual.
- **Proporcionalidade e Base de Cálculo Adequada:** O parâmetro utilizado – percentual sobre o valor anual da contratação – reflete melhor a realidade econômico-financeira do contrato do que um percentual sobre o valor total do contrato (quando plurianual). Essa abordagem evita exigências excessivamente onerosas para contratos de longa duração, garantindo que o critério seja justo e equilibrado para empresas de diferentes portes.
- **Consideração do Porte das Empresas Licitantes:** A exigência não inviabiliza a participação de micro e pequenas empresas (MPEs), pois não impõe requisitos desproporcionais que inviabilizem sua qualificação. Empresas que atuam no setor e possuem capacidade técnica e experiência comprovadas tendem a manter patrimônio líquido suficiente para atender a esse requisito, garantindo equilíbrio entre segurança financeira e competitividade no certame.
- **Conformidade com a Legislação Vigente:** A Lei nº 14.133/2021 permite que a Administração exija patrimônio líquido de até 10% do valor estimado da contratação (art. 69, §4º). A fixação desse percentual no limite permitido se justifica quando os riscos inerentes à execução contratual são elevados, como no caso de contratos de manutenção contínua de edificações.

18. PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS

Na presente licitação, será PERMITIDA a participação de consórcios.

19. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS

Na presente licitação, será VEDADA a participação de cooperativas, com base nas seguintes justificativas:

- **Incompatibilidade com a Natureza do Contrato:** A principal característica de uma cooperativa de trabalho é a autogestão dos cooperados, onde não há relação de subordinação direta entre a cooperativa e seus membros. Em contratos de manutenção predial com dedicação exclusiva de mão de obra (caso da presente contratação), a Administração exige gestão direta, controle hierárquico e fiscalização do cumprimento de obrigações trabalhistas, o que pressupõe a existência de um vínculo empregatício tradicional, incompatível com o modelo cooperativo.
- **Risco de Descumprimento da Legislação Trabalhista:** Os serviços prestados em regime de dedicação exclusiva demandam controle rigoroso de jornada, subordinação e continuidade na execução dos serviços, requisitos típicos de uma relação empregatícia. A contratação de cooperativas pode mascarar relações de emprego, configurando vínculo trabalhista irregular e sujeitando a Administração a riscos de autuação por órgãos fiscalizadores, como o Ministério do Trabalho e a Justiça do Trabalho.
- **Prevenção de Riscos Jurídicos e Trabalhistas:** Há precedentes jurisprudenciais do Tribunal Superior do Trabalho (TST) e entendimentos da Administração Pública que desaconselham a contratação de cooperativas para atividades com dedicação exclusiva de mão de obra, pois essas contratações podem ser interpretadas como tentativa de burlar direitos trabalhistas. A Súmula 331 do TST estabelece que a contratação de mão de obra terceirizada deve ser feita por empresas que assumam obrigações trabalhistas diretas com os trabalhadores, o que não ocorre no modelo cooperativo.
- **Garantia da Continuidade e Qualidade dos Serviços:** Em contratos de manutenção predial, a disponibilidade contínua da equipe é essencial para a execução eficiente dos serviços. Cooperativas operam com autonomia de seus membros, podendo haver rotatividade excessiva, o que impacta a qualidade da manutenção e a padronização dos serviços prestados.
- **Fundamentação Legal:** O art. 5º da Lei nº 12.690/2012, que regulamenta as cooperativas de trabalho, proíbe a intermediação de mão de obra por essas entidades quando houver características de relação de emprego.

20. GARANTIA DA EXECUÇÃO

Na presente licitação, será EXIGIDA a apresentação de garantia de execução contratual, com base nas seguintes justificativas:

- **Redução do Risco de Inexecução Contratual:** Contratos de manutenção predial envolvem a prestação contínua de serviços essenciais, como reparos estruturais, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, cuja paralisação pode comprometer o funcionamento adequado do órgão público. A exigência de garantia contratual desestimula a participação de empresas sem capacidade financeira ou operacional, reduzindo a possibilidade de abandono ou inexecução parcial do contrato.
- **Proteção Contra Prejuízos Financeiros:** Em caso de descumprimento das obrigações pela contratada, a garantia permite à Administração cobrir custos emergenciais para a continuidade dos serviços sem necessidade de processos demorados para responsabilização da empresa inadimplente. Essa proteção é fundamental para evitar despesas adicionais e impacto orçamentário não planejado.
- **Maior Segurança na Contratação de Serviços Contínuos:** A manutenção predial envolve contratos de longa duração, onde a qualidade dos serviços deve ser assegurada ao longo do tempo. Empresas que apresentam garantia demonstram solidez financeira e compromisso com a execução do contrato, minimizando o risco de interrupções.
- **Amparo Legal para a Exigência:** O artigo 96 da Lei nº 14.133/2021 prevê a exigência de garantias para assegurar o cumprimento do contrato, com valores de até 5% do valor inicial do contrato. A exigência de garantias segue os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, uma vez que não impede a participação de empresas qualificadas, mas apenas filtra aquelas com capacidade técnica e financeira para a execução dos serviços.
- **Melhoria da Gestão e Fiscalização Contratual:** A existência de uma garantia contratual fortalece o poder de fiscalização da Administração, pois a empresa contratada tem um incentivo adicional para cumprir suas obrigações de forma correta e dentro dos prazos estabelecidos. Caso haja descumprimento contratual, a Administração pode executar a garantia para cobrir penalidades, multas ou custos adicionais.

21. DA SUSTENTABILIDADE

No tocante à promoção do Desenvolvimento Nacional Sustentável previsto nos arts. 5º, e 11, IV, da Lei n. 14.133, de 2021, nesta licitação a Contratante tomou as seguintes medidas quando do planejamento da contratação:

- definiu os critérios e práticas sustentáveis, objetivamente e em adequação ao objeto da contratação pretendida, como especificação técnica do objeto, obrigação da contratada, e/ou requisito de habilitação/qualificação previsto em lei especial
- verificou se os critérios e práticas sustentáveis especificados preservam o caráter competitivo do certame;
- verificou a incidência de normas de acessibilidade (Decreto n. 6.949, de 2009 e Lei n. 13.146, de 2015); e
- verificou o alinhamento da contratação com o Plano de Gestão de Logística Sustentável.