

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA

Estudo Técnico Preliminar 11/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 00.000548/2025-16

2. Descrição da necessidade

Contratação serviços de operação e manutenção predial

1. Da necessidade:

Face às competências e ações legais que o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – Confea desenvolve, bem como para cumprir as atividades administrativas, os imóveis de propriedade e uso do Confea devem ser mantidos de modo a proporcionar instalações físicas e áreas de trabalho que garantam não só a produtividade, mas também o bem-estar das pessoas e a manutenção da saúde.

Os edifícios iniciam o seu processo de envelhecimento a partir do momento em que são concluídos e entregues aos seus usuários, simultaneamente, a necessidade de manutenção das edificações também se inicia. Isto se explica no fato de que a degradação provocada pelo uso, pelo meio ambiente e pelas próprias características intrínsecas dos materiais utilizados na edificação, leva a obrigatoriedade da realização de atividades de manutenção com os objetivos de garantir condições

ambientais adequadas, conforto e atendimento as necessidades dos usuários durante toda a vida útil do edifício.

Para que estes objetivos sejam atendidos, a manutenção de edifícios não pode ser vista como uma operação emergencial, mas sim como a garantia de desempenho satisfatório e de reconstrução dos níveis de qualidade ambiental perdidos, que conduz ao prolongamento da vida útil do edifício, em função da estratégia que venha a ser adotada. A abordagem da Manutenção torna-se fundamental especialmente na fase inicial, durante o estabelecimento de condições e definição das necessidades dos usuários, na fase de projeto e construção, nas considerações dos partidos e especificações técnicas e na fase pós ocupacional, quando a edificação passa a ser utilizada, necessitando que a Manutenção seja gerenciada ou administrada de forma planejada e sistemática.

Os imóveis do Confea, em principal sua sede, possuem vários sistemas, máquinas e equipamentos que apresentam complexidade de funcionalidade e que exigem conhecimentos técnicos em engenharia, operação e manutenção predial, de forma a mantê-los em perfeito funcionamento. Dentre estes sistemas, as instalações prediais elétricas, hidráulicas, sanitárias e outras no mesmo nível de complexidade devem ser inspecionadas periodicamente para darem segurança aos usuários, mantendo um padrão de regular de funcionamento. Outro fato relevante é a constante evolução tecnológica que impõe à manutenção dos sistemas cada dia mais atenção e zelo nas rotinas de trabalho, de forma a proporcionar um nível elevado de qualidade de serviços, dada as características mais exigentes desses novos equipamentos.

Importante citar também que o Confea, além da sua edificação sede, possui outros 03 imóveis, sendo 01 edifício, 01 lote e 01 sala comercial que necessitam rotineiramente que se realizem serviços eventuais/manutenção corretiva, mesmo que estes não estejam em uso. Tais serviços são necessários para se garantir a integridade do patrimônio público, bem como cumprir legislações do distrito federal e regras de condomínio.

Considerando que o Confea não dispõe em seu quadro funcional de pessoal específico para execução rotineira dos serviços descritos, justifica-se a contratação da prestação dos serviços visando à execução das atividades de manutenção preventiva, corretiva e preditiva - de forma ininterrupta e continuada, com disponibilidade de serviços de plantão, emergenciais e eventuais, prezando pela economicidade dos investimentos, a segurança e conforto dos usuários, das instalações, dos sistemas e dos equipamentos dos imóveis de propriedade do Confea.

Os serviços a serem contratados são de natureza continuada, tendo em vista de se tratar de atividades materiais acessórias, instrumentais e complementares para o bom funcionamento e conservação dos imóveis públicos.

2. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

Para a definição do escopo e especificações desta contratação observamos e analisamos os atuais contratos de engenharia do Confea, visando principalmente obter ganhos em termos de racionalidade administrativa, melhoria da qualidade da prestação dos serviços e redução dos riscos associados à execução do objeto.

- Contrato nº 274/2023, processo 6958/2023-17

Profissional	Carga horária
Engenheiro Eletricista	Residente
Engenheiro civil	40 horas mensais
Engenheiro mecânico	15 horas mensais
Encarregado	Residente
Técnico em eletrônica	Residente
Eletricista	Residente
Bombeiro hidráulico	Residente
Auxiliar de manutenção	Residente

Na execução deste contrato observou-se a necessidade de profissionais de forma recorrente, tais como: ajudante geral, marceneiro e gesso.

- Contrato nº 22/2021, processo 3795/2021

Profissional	Carga horária
Engenheiro mecânico	15 horas mensais
Técnico em manutenção pleno	Residente
Técnico em manutenção júnior	Residente
Auxiliar de manutenção	Residente

- Contrato nº 127/2022, processo 3436/2022-74

Profissional	Carga horária
Engenheiro eletricista	60 horas mensais
Técnico em eletrônica	Residente
Operador de áudio	sob demanda

Observou-se ao longo dos anos e das execuções dos contratos algumas deficiências tais como: necessidade de manutenção de móveis e armários, desmontagem e montagem de divisórias, operação de áudio em horários extraordinários.

Outro aspecto importante é a qualidade do gerenciamento técnico dos contratos que ficou prejudicado considerando a ausência permanente dos profissionais da engenharia para a solução de problemas emergenciais, sendo este muitas vezes solucionados pelos próprios funcionários do Confea.

Atualmente não se vislumbra problemas na execução dos contratos acima, porém verifica-se a necessidade de alteração lógica dos contratos da GIE, com objetivo de inovar, otimizar e racionalizar os modelos tradicionais para a gestão dos imóveis, por meio de gestão técnica integrada.

A contratação aqui sugerida será iniciada de forma gradativa quando do encerramento dos contratos vigentes:

Contrato	Serviço	Data de vigência
274/2023	Serviços de Manutenção Predial	12/12/2025
22/2021	Manutenção do Sist. Ar condicionado e outros equipamentos	04/08/2026
127/2022	Operação e Manutenção do Sistema de Som e vídeo	04/07/2026
19/2024	Manutenção de Elevadores do Edifício Sede	12/05/2026

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência de Infraestrutura	Gerusa de Paula Vaz

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

1. Os serviços especificados neste estudo são de natureza continuada, pois assegura a integridade do patrimônio público de forma rotineira e permanente e garanti o funcionamento da edificação sede e em consequência à realização de atividades nas áreas administrativas, complementares e finalísticas, que constituem área de competência legal do Confea, atestando a prestação do serviço público e o cumprimento da nossa missão institucional.

Além disto, a descontinuidade dessa contratação traz um exponencial risco ao mal funcionamento dos sistemas de emergência. Por outro lado, sua perenidade permitirá a implementações das ações planejadas de manutenções de curto, médio e longo prazo, proporcionando ganhos.

2. Quanto a Vigência do Contrato:

A vigência inicial do contrato será de até 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, mediante aditamentos ao instrumento original, havendo interesse e manifestação expressa das partes, assim como condições mais vantajosas para a Administração, em obediência aos ditames da legislação vigente.

A possibilidade de prorrogação contratual se justifica devido à natureza contínua dos serviços que serão contratados, cujo contrato necessita estender-se por mais de um exercício financeiro, a fim de garantir a continuidade de atividades essenciais.

3. Quanto ao modelo de execução:

O modelo de Execução adotado para essa contratação será adotado o regime de execução por empreitada por preço unitário, uma vez que o preço é fixado por unidade determinada, ou seja, serviço prestado, cujos pagamentos corresponderão à medição dos serviços efetivamente executados ao longo de cada mês, podendo estes variarem.

4. Sugeriu-se inicialmente a adoção do Pregão Eletrônico para a presente contratação, porém após tramitação, melhor entendimento da NLLC e decisão constante dos autos a contratação será por Concorrência eletrônica.

5. Critérios gerais:

Para viabilizar o aumento do controle e melhor acompanhamento dos indicadores que serão inseridos no escopo dessa contratação, será exigida da contratada a disponibilização de plataforma tecnológica com funcionalidades que permitam, dentre outras coisas, racionalizar as operações diárias, catalogar os equipamentos e áreas, priorizar chamados, padronizar os procedimentos e rotinas, e apoiar a gestão e fiscalização na mensuração dos indicadores de resultado, bem como o monitoramento por meio de registros, gráficos e relatórios.

Quanto ao Pagamento por Demanda: As solicitações de materiais de aplicação ou serviços deverão ser respaldadas por parecer técnico emitido por profissional habilitado e deverá apresentar justificativa técnica do solicitado; análise de soluções disponíveis, orçamento e cronograma.

O pagamento para a CONTRATADA referente à utilização de materiais e serviços será realizado mensalmente, de acordo com as ordens de serviços encerradas, devendo constar a descrição dos itens utilizados.

É de responsabilidade da CONTRATADA dimensionar, fornecer, manter e conservar, pelo período que for necessário, ferramental, instrumental e equipamentos adequados e compatíveis com o tipo de serviço a ser prestado, a fim de assegurar a prestação satisfatória dos mesmos, dando cumprimento às condições contratuais, incluindo andaimes, alicates hidráulicos, martelos, balancins, entre outros. Sempre que solicitada, deverá emitir relatórios de consumo desses materiais à fiscalização da CONTRATANTE.

Os materiais, componentes e acabamentos a serem substituídos devem atender aos padrões daqueles existentes ou ser de qualidade superior. Nos casos de descontinuidade ou indisponibilidade no mercado do item a ser substituído, a CONTRATADA deverá apresentar item similar para aprovação.

Todos os serviços entregues, serão, avaliados por meio de indicadores de medição de resultados, uma vez que a adoção do IMR permite melhor controle da qualidade dos serviços prestados. Serão estabelecidos indicadores de desempenho da contratada na execução dos serviços, por meio de Instrumento de Medição de Resultado (IMR), com possibilidade de adequação do pagamento devido pelo contratante à contratada, a serem aplicados mensalmente.

A empresa contratada será responsável pela padronização, pela compatibilidade, pelo gerenciamento centralizado e pela qualidade da subcontratação.

Em relação aos critérios de sustentabilidade, a contratada deverá observar as instruções normativas vigentes e os aspectos definidos no Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da Advocacia Geral da União, visando aperfeiçoar a utilização de recursos e a redução de desperdícios e de poluição.

Quando do encerramento do contrato, será exigida a transferência de conhecimentos, tecnologias e técnicas, principalmente em relação aos dados de quantitativos de chamados, avaliações da satisfação dos usuários e históricos das manutenções realizadas durante a vigência contratual.

5. Levantamento de Mercado

Procedemos a pesquisa e análise de contratações públicas de objetos similares a que se pretende neste processo e observamos as seguintes possibilidades e opções:

Solução	Descrição	Vantagem	Desvantagem
1	Contratar empresas para prestação de serviço de manutenção por especialidade	Garantir a continuidade dos serviços administrativos. Facilidade na substituição do profissional ineficiente. Presença constante da equipe permanente para a realização de serviços de manutenção.	Custos para realização de processo licitatório Risco de descontinuidade na prestação do serviço considerando a grandeza do contrato Diminuição da competitividade considerando a especialização das empresas Custo de diversos processos de contratação
2	Contratação de empresa para gerenciamento integrado de manutenção	Custo único com planejamento da contratação Custo único com alterações contratuais e controles Melhoria no gerenciamento das atividades com equipe de engenharia terceirizada	Mudança de conceito

		Agilidade na manutenção corretiva/serviços eventuais Melhoria na obtenção de dados históricos	O mercado de facilities ainda estar em processo de consolidação no Brasil
3	Contratação em separado da mão de obra residente, do fornecimento de materiais, dos serviços eventuais e dos serviços especializados (elevadores, grupo gerador, nobreak, ar condicionado, etc)	Ampliação da competitividade Facilidade na substituição do profissional ineficiente. Presença constante da equipe permanente para a realização de serviços de manutenção.	Custos para realização de vários processos licitatórios Riscos associados a especificação de produtos e descumprimento de contratos Riscos de falta de material e estoque obsoleto Complexidade quanto à gestão de vários contratos em paralelo Dificuldade de atribuição de atividades e responsabilização em casos de sistemas que sejam da responsabilidade de mais de uma das empresas
4	Contratação conjunta da mão de obra residente, com o fornecimento dos materiais e de serviços eventuais, porém a manutenção especializada é contratada à parte, como por exemplo ar condicionado, sistema de som, elevadores.	Garantir a continuidade dos serviços administrativos. Menor custo interno de contratações/licitações. Facilidade na substituição do profissional ineficiente Presença constante da equipe permanente para a realização de serviços de manutenção. Inclui insumos e equipamentos para manutenção preventiva o que agiliza a solução de problemas Agilidade na manutenção corretiva/serviços eventuais	Custos para realização de processo licitatório Risco de descontinuidade na prestação do serviço

Após consultas à contratações públicas similares nos sítios oficiais do governo federal, observamos as seguintes opções:

Órgão	Especificação
DNIT	Pregão eletrônico nº 0343/2022-00 Contratação de empresa do ramo de Engenharia, voltados a manutenção preventiva, corretiva e preditiva, bem como realização de serviços eventuais correlatos, nos sistemas, equipamentos, redes e instalações e diversas existentes ou que venham a ser instalados, bem como reconstituição e adequação das partes civis afetadas, nas instalações prediais do DNIT/Sede. Valor estimado R\$ 12.822.939,01
	Pregão eletrônico nº 90003/2024

Polícia Rodoviária SC	Contratação de serviço de comum de engenharia, de natureza contínua, sob demanda e sem dedicação de mão de obra exclusiva, por meio de um Gerenciamento Integrado – Facilities. Valor estimado: R\$ 1.924.332,05
TCU	Pregão eletrônico nº 37/2021 Contratação de empresa de engenharia especializada para prestação de serviços continuados de manutenção predial dos imóveis ocupados pelo Tribunal de Contas da União em Brasília/DF e nas Secretarias do TCU nas capitais de todos os 26 (vinte e seis) estados, incluindo fornecimento de materiais, peças, insumos e ferramentas Valor estimado: R\$ 9.054.906,54
MARINHA	Pregão eletrônico nº 90049/2024 Contratação de prestação de serviço continuado, do tipo Facilities, para gerenciamento de serviços de manutenção e conservação de bens móveis e imóveis, a fim de atender as necessidades do Centro Industrial Nuclear de Aramar, incluindo todos os insumos, peças de reposição e demais materiais necessários. Valor estimado: R\$ 8.036.145,72
TRE/DF	Pregão eletrônico nº 03/2022 Contratação de empresa especializada, no ramo de engenharia, para a prestação de serviços contínuos de operação, manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, com fornecimento de peças, materiais de consumo e insumos e mão de obra, bem como para a realização de serviços eventuais diversos, nos sistemas, equipamentos e instalações prediais utilizados pelo Tribunal Regional Eleitoral do Distrito Federal Valor estimado: R\$ 1.292.829,63
S E C PLANEJAMENTO RS	Pregão eletrônico nº 9127/2024 Gestão integrada de serviços prediais na modalidade “facilities”, contemplando todas as atividades de manutenção ... Valor estimado: R\$ 26.934.604,30 (2 anos)

Analisando o modelo de gestão e fiscalização contratual atual adotado no Confea, identificamos os seguintes pontos:

- várias contratações de engenharia, com elevado custo processual em decorrência das diversas contratações isoladas para cada serviço;
- elevada complexidade na gestão de ambientes de trabalho;
- rotinas gerenciais e operacionais sobrepostas, gerando dificuldades para o atendimento de ocorrências que exijam atuação articulada e para a gestão predial em geral;
- planos de manutenção preventiva ineficientes;
- ausência de soluções tecnológicas para apoio da gestão predial;
- deficiência de mecanismos contratuais que efetivamente incentivem a melhoria da qualidade dos serviços;
- ausência de dados técnicos, características prediais e planos de manutenção são isolados e pulverizados dentro de processos das diversas contratações;

Temos que a fiscalização de contratos consome muito tempo dos responsáveis e demais pessoas envolvidas, incluindo aquelas de outras unidades, implicando no excesso de energia e dedicação dos gestores e fiscais de contrato, pois além do contrato em si, existem atividades acessórias inerentes à gestão que oneram esses servidores, como pedidos de prorrogação, aditivos, repactuações, além de planejamento, estudo para novas contratações etc.

Importante destacar que na execução de vários contratos de manutenção predial, é rotineiro esbarrarmos em conflitos de competência entre equipes de diferentes atuando no mesmo ambiente. Onde os serviços guardam interdependência entre si, ou seja, muitas vezes a execução de um serviço depende da execução de outro.

Assim, a fim de facilitar os processos do dia a dia do Confea, bem como minimizar ou evitar os transtornos e dificuldades causados a fiscalização vem sendo desenvolvido um modelo de gerenciamento de contratos unificando os diversos serviços numa única ferramenta de gestão com a aplicação de mão-de-obra especializada e dedicada à serviços dentro da Organização.

Segundo a ENAP, "Instituições que já realizam esse tipo de contratação comprovam que a medida traz ganhos de eficiência e gestão, com economia significativa de recursos financeiros e realocação de equipes. Outra vantagem é o aumento de produtividade das instituições."

Alguns aspectos vantajoso na adoção de uma contratação integrada:

- modelo bastante utilizado no setor privado, todavia veem ganhando espaço no setor público como medida estratégica de gestão contratual para serviços terceirizados, com expectativa de ganhos de produtividade, otimização dos serviços, transparência dos contratos e redução custos.
- o mercado de facilities ainda estar em processo de consolidação no Brasil, porém em análise de certames licitatórios permitiu constatar que existe concorrência efetiva, com número satisfatório de empresas concorrentes, concluindo assim que existem condições de mercado para que seja feita a contratação dos diversos serviços em agrupamento.
- empresas e profissionais do mercado de facilities, em regra, possuem elevados níveis de especialização em gestão de serviços e instalações prediais.
- em geral utiliza mecanismos de controle e gestão com emprego de tecnologias mais modernas, proporcionando melhor gestão dos ativos organizacionais e melhoria na qualidade dos serviços prestados.
- medida inovadora e eficiente para se aprimorar e buscar mais e melhores maneiras de vencer os desafios da sustentabilidade nas edificações, perseguindo a eficiência energética e a eficiência do gasto público, por meio do uso do seu poder de compra.
- otimizarmos e tornarmos mais eficientes os contratos do Confea, além de redução dos custos com mão de obra interna.

Isto posto, analisando-se as soluções de contratações dos órgãos públicos similares a nossa necessidade, entende-se que a solução que melhor se adequa a realidade, trata-se de contratação de empresa especializada de engenharia para realização de gerenciamento, operação, manutenção preventiva, corretiva e preditiva, na modelagem facilities, nas instalações dos imóveis de uso do Confea, com fornecimento de mão de obra residente e prestação de serviços de manutenções corretiva e serviços eventuais.

6. Descrição da solução como um todo

A solução foi escolhida considerando as características técnicas dos serviços, os recursos e equipamentos atualmente existentes, bem como a cultura organizacional, sendo analisados os principais elementos dos contratos e modelos vigentes, bem como das melhores práticas adotadas por instituições públicas e privadas.

A solução escolhida, conforme item 5 deste documento, trata-se da contratação de empresa especializada de engenharia para realização de gerenciamento, operação, manutenção preventiva, corretiva e preditiva, na modelagem facilities, nas instalações dos imóveis de uso do Confea, com fornecimento de mão de obra residente e prestação de serviços de manutenções corretiva e serviços eventuais.

A principal perspectiva da solução apresentada é a conquista de eficiência do gasto, a melhor utilização do poder de compra da Administração, bem como o aperfeiçoamento das atuais práticas e mecanismos de gestão, manutenção e operação funcional e predial.

Pode-se definir, de uma forma simplória, que aquelas atividades necessárias para o funcionamento da organização, sobretudo quando relacionadas à operação e manutenção do edifício onde ela funciona, são chamadas de facilities

O tema de facilities tem cada vez mais tomado espaço no âmbito da Administração Pública. Esse movimento cresceu com a publicação da Lei nº 14.011, de 12 de junho de 2020, que expressamente admitiu a contratação reunida em um só ajuste de serviços necessários para o uso, o gerenciamento e a manutenção dos espaços onde funcionam as organizações públicas. O modelo autorizado pelo diploma legal referido é correspondente à contratação de facilities e, por isso, o tema tem ganhado mais força ainda.

Art. 7º A administração pública poderá celebrar contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos consiste na prestação, em um único contrato, de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, incluído o fornecimento dos equipamentos, materiais e outros serviços necessários ao uso do imóvel pela administração pública, por escopo ou continuados.

§ 2º O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos poderá:

I - incluir a realização de obras para adequação do imóvel, inclusive a elaboração dos projetos básico e executivo; e

No mesmo alinhamento citamos o Acórdão nº 1214/2013 – TCU/Plenário, que expressamente admitia a reunião de diversos serviços necessários para o funcionamento dos órgãos e entidades públicas em um único contrato. Na oportunidade desse julgado, o TCU afirmou:

9.1.16 deve ser evitado o parcelamento de serviços não especializados, a exemplo de limpeza, copeiragem, garçom, sendo objeto de parcelamento os serviços em que reste comprovado que as empresas atuam no mercado de forma segmentada por especialização, a exemplo de manutenção predial, ar condicionado, telefonia, serviços de engenharia em geral, áudio e vídeo, informática;

O modelo de terceirização com diversas contratações **não** transfere para a empresa contratada o gerenciamento desses serviços, ficando assim a cargo da Administração pública tal encargo. Assim, observa-se que as múltiplas contratações trazem custos indiretos à administração, bem como falhas no gerenciamento e eficiência dos serviços.

As empresas que atuam no ramo de terceirização de engenharia já oferecem no seu portfólio várias “facilidades”.

Assim, entende-se que o rol de serviços a serem incluídos nesta contratação são aqueles de natureza técnica da engenharia que requer uma gestão eficiente e especializada.

Serviços Eventuais e Materiais:

Parte dos serviços contratados serão pagos sob demanda conforme detalhado no TR.

O fornecimentos de materiais de limpeza, copa e cozinha, bem como os reparos de equipamentos serão pagos sob demanda.

Os materiais terão seu valor pago de acordo com a quantidade efetivamente fornecida. A quantidade da lista constante nas Planilhas de Formação de Preços é exemplificativa. Por se tratar de quantidades exemplificativas, baseada em histórico de consumo, poderá ser necessário o fornecimento de material numa quantidade diferente da estipulada na planilha, o CONTRATADO será responsável por definir a quantidade a ser entregue mensalmente, tendo em vista a manutenção de estoque mínimo nas dependências do Confea, o que deverá ser gerenciado pela contratada.

Os materiais deverão ser de boa qualidade e observar as especificações constantes nas planilhas.

A contratada será responsável pelo controle de estoque incluindo o gerenciamento e relatórios à Contratante

Será possível o fornecimento de material de limpeza, copa e cozinha não previstos nas planilhas, mediante consulta a tabela SINAPI ou pesquisa de preços de mercado, o que deverá ser previamente autorizado pela gestão do contrato e acordado com a contratada.

Local de Prestação dos serviço:

Os serviços serão prestados nos imóveis de propriedade do Confea conforme descrito abaixo:

Item	Tipo	Localização	Área
1	Edifício	Edifício Sede Ed. Engenheiro Francisco Rodrigues Saturnino de Brito Filho, sito à SEPN 508, bloco A, Asa Norte, Brasília - DF	10.141,00 m²
2	Edifício	Edifício Inácio de Lima Ferreira - SEPN 516, Bloco A, Asa Norte, Brasília - DF	7.806,53 m²
3	Lote	SEPN 508, Bloco B - Asa Norte, Brasília - DF	2.331,00 m²
4	Sala comercial	SCS, quadra 02, sala 401, Edifício Central, Asa sul, Brasília/DF	66,20 m²

Os serviços poderão ser prestados também em imóveis que o Confea venham a locar, ocupar, comprar ou construir.

Gestor/gerente de Facilities

O contrato contará com a função de Gestor/gerente de *facilities*, que deverá ser ocupado por profissional de nível superior, com ao menos 12 meses de experiência em gerenciamento de *facilities*,

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Para a estimativa de quantidades, utilizou-se:

- a) análise crítica da adequação dos atuais contratos, com a discussão e reuniões com os atuais fiscais;
- b) verificação da qualidade dos serviços e dificuldades relacionadas à quantidade de pessoas disponíveis na execução;
- c) verificação da adequação dos materiais e produtos utilizados;

d) análise com a equipe da GIE quanto as dificuldades de rotina atualmente enfrentadas;

e) análise dos quantitativos dos contratos vigentes e das características da edificação;

A Estimativa das quantidades a serem contratadas foi sistematizada na tabela abaixo:

Grupo	Item	Descrição	Quantidade	Unidade
Gestão de facilities de engenharia	1	Engenheiro Civil	1	posto
	2	Engenheiro Eletricista	1	posto
	3	Engenheiro Mecânico	80	horas
	4	Técnico em Segurança do trabalho	1	posto
	5	Auxiliar técnico de engenharia	1	posto
Operação e Manutenção Preventiva	6	Encarregado geral	1	posto
	7	Encarregado de ar condicionado	1	posto
	8	Técnico eletroeletrônico	1	posto
	9	Técnico eletromecânico	1	posto
	10	Técnico em automação	1	posto
	11	Técnico em áudio e vídeo	1	posto
	12	Bombeiro Hidráulico	1	posto
	13	Eletricista	1	posto
	14	Ajudante de manutenção	2	posto
Serviços mensais preventivos	15	Manutenção preventiva de elevadores	2	Unidade
Mão de Obra sob demanda	16	Arquiteto sênior	15	hora
	17	Operador de áudio e vídeo	150	hora
	18	Oficial	25	diária
	19	Ajudante	25	diária
	20	Técnico especializado automação/sistema de segurança	10	diária

Manutenção corretiva	21	Materiais e peças de reposição	12	mês
	22	Equipamentos	12	mês
	23	Serviços eventuais	12	mês

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 4.507.776,25

SERVIÇOS DE GESTÃO INTEGRADA DE ENGENHARIA NA MODELAGEM FACILITIES							
Grupo	Item	Descrição	Quantidade MENSAL	Unidade	Valor unitário	Valor MENSAL	Valor ANUAL
Gestão de facilities de engenharia	1	Engenheiro Civil	1	posto	28.587,59	28.587,59	343.051,08
	2	Engenheiro Eletricista	1	posto	28.587,59	28.587,59	343.051,08
	3	Engenheiro Mecânico	80	horas	162,43	12.994,36	155.932,31
	4	Técnico em Segurança do trabalho	1	posto	9.194,30	9.194,30	110.331,60
	5	Auxiliar técnico de engenharia	1	posto	8.119,92	8.119,92	97.439,04
Operação e Manutenção Preventiva	6	Encarregado geral	1	posto	15.040,38	15.040,38	180.484,56
	7	Encarregado de ar condicionado	1	posto	11.523,03	11.523,03	138.276,36
	8	Técnico eletroeletrônico	1	posto	12.106,60	12.106,60	145.279,20
	9	Técnico eletromecânico	1	posto	12.106,60	12.106,60	145.279,20
	10	Técnico em automação	1	posto	9.731,04	9.731,04	116.772,48
	11	Técnico em áudio e vídeo	1	posto	9.731,04	9.731,04	116.772,48
	12	Eletricista	1	posto	7.961,04	7.961,04	95.532,48
	13	Bombeiro Hidráulico	1	posto	6.459,85	6.459,85	77.518,20
	14	Ajudante de manutenção	1	posto	4.960,62	4.960,62	59.527,44
Serviços mensais preventivos	15	Manutenção preventiva de elevadores	2	Unidade	695,48	1.390,96	16.691,52
	16	Operador de áudio e vídeo	200	h	98,21	19.642,00	235.704,00

Mão de Obra sob demanda	17	Técnico especializado automação/sistema de segurança	16	h	127,32	2.037,12	24.445,44
Manutenção corretiva	18	Materiais e peças de reposição	1	mês	-	41.734,45	500.813,38
	19	Equipamentos	1	mês	-	51.159,49	613.913,92
	20	Serviços eventuais	1	mês	-	82.580,04	990.960,48
VALOR TOTAL - ANUAL						375.648,02	4.507.776,25

O valor é estimado e será revisado e melhorado na construção do TR

A planilha detalhada seguirá anexa ao TR

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando que se trata de uma solução que visa a contratação de serviços de engenharia, manutenção e conservação em gestão integrada, com o compromisso de proporcionar integração entre as pessoas, propriedade e processos, não é viável técnica e operacionalmente o parcelamento da demanda.

Caso haja o parcelamento, o escopo do facilities deixa de existir e a sua integração não poderá ocorrer. A Súmula 247 do TCU traz:

***SÚMULA TCU 247:** É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade.*

A contratação dos serviços no tipo facilities potencializa ganhos de escala e de gestão contratual, considerando que a execução conjunta das atividades busca atender a manutenção preventiva e corretiva. Os serviços parte do escopo da contratação possuem interdependências entre si, uma vez que a execução deles, em muitos casos dependem uns dos outros ou geram consequências para outros. além disto, a contratação integrada evita dimensionamento de estruturas redundantes (encarregados, administração central e local, deslocamentos, responsáveis técnicos) e portanto gera economicidade.

Isto posto, entendemos que o parcelamento não deve ocorrer, motivo pelo qual foi especificado a contratação de facilities, que visa a simplificação da gestão e fiscalização contratual; aumento dos controles no processo gerencial, uso de solução tecnológica; minimização dos riscos de atrasos nos restabelecimento dos sistemas; uso mais racional dos recursos e redução de custo a médio prazo.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A contratação de facilities de engenharia está relacionada aos contratos já existentes, indicados na tabela abaixo, e inclusão de novos postos como os serviços de gestão e apoio técnico. Nesse sentido, haverá uma união dos contratos aqui analisados, bem como inclusão daqueles que encontramos dificuldades de atendimento de demandas em tempo razoável.

Contrato	Processo	Serviços	Data de vigência
274/2023	6958/2023-17	Serviços de Manutenção Predial	12/12/2025

22/2021	03795/2021	Manutenção do Sist. Ar condicionado e outros equipamentos	04/08/2026
127/2022	3436/2022-74	Operação e Manutenção do Sistema de Som e vídeo	04/07/2026
19/2024	2846/2024-60	Manutenção de Elevadores do Edifício Sede	12/05/2025

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Os serviços de manutenção predial constam do planejamento do órgão incluídos no orçamento aprovado.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Os resultados pretendidos são:

- a) padronização da gestão e operação dos serviços contratados no Confea;
- b) melhoria na gestão, operação e controle dos serviços prestados;
- c) otimização do processo gerencial e operacional;
- d) minimização do risco de indisponibilidade ou inadequação dos ambientes;
- e) maximização do uso racional de recursos financeiros, técnicos e materiais;
- f) Redução dos custos gerais de contratação de *facilities* em razão de diminuição dos custos administrativos da contratada, sobreposição de tarefas hoje desenvolvidas separadamente por cada contrato, associada à redução dos postos de gestão (que passará a ser unificada com o *facilities*);
- g) melhoria da qualidade dos serviços;
- h) Maior interação entre os serviços incluídos na contratação, permite uma melhor integração entre as diversas atividades terceirizadas, reduzindo a sobreposição de atividades ou responsabilidades, reduzindo a ocorrências de ineficiências e conflitos na gestão de processos e execução dos serviços;
- i) Evitar a perda de sinergia referentes a contratações diversas, eliminando a necessidade de dimensionamento de estruturas redundantes
- j) Redução de conflitos entre os prestadores, uma vez que todas as atividades terceirizadas são gerenciadas por uma única empresa;
- k) geração de conhecimento e subsídios para futuras contratações na modalidade *facilities*;
- l) Viabilizar ambientes conservados e seguros;
- m) Otimização e racionalização dos gastos públicos sobre a contratação, indicando um mínimo de postos para atender à demanda institucional, ou seja, Redução dos custos administrativos de licitação, contratação, acompanhamento e fiscalização;
- n) Melhor aproveitamento de recursos humanos: a atuação de equipes na execução dos serviços e rotinas, requer qualificação, treinamento e implica na alocação de profissionais capacitados para realização do serviço de forma especializada;
- o) Melhoria da qualidade nos produtos ou serviços oferecidos;
- p) A resolução de problemas se torna mais ágil, pois implica a mobilização de apenas uma equipe e não mais de várias equipes de diversos contratos;
- q) Garantir a ampliação da vida útil das instalações e equipamentos e melhor salvaguarda do patrimônio público.

13. Providências a serem Adotadas

A Gerência de Infraestrutura recomenda à Administração a adoção das seguintes providências:

- Realização de reunião, no intuito de verificar as providências de transição contratual, com os fiscais e gerência de contratações.

- Elaborar check list de providências a serem tomadas pelos fiscais.
- Verificar se permanecem adequados os locais para refeições, guarda de objetos pessoais dos colaboradores da CONTRATADA e acesso a sanitários para todos os postos.
- Verificar a disponibilidade de mesa de trabalho e mobiliário para os empregados da CONTRATADA.
- Todas ferramentas e equipamentos, dispositivos de segurança e outros, necessários à execução dos serviços serão de responsabilidade da empresa CONTRATADA.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A estratégia desta contratação proposta visa contribuir para o alinhamento das práticas de gestão sustentável.

A contratada deverá observar o disposto na Instrução Normativa nº 1, de 19 de janeiro de 2010, da SEGES.

Ademais a Contratada deverá adotar, na execução do objeto, práticas de sustentabilidade e de racionalização no uso de materiais e serviços, incluindo:

- Utilização de equipamentos com baixo consumo de água e energia;
- Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxicas/poluentes;
- Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
- Treinamento/capacitação periódicos dos prestadores de serviços sobre boas práticas de redução de desperdícios/poluição;
- Propor ao Confea e utilizar técnicas de manutenção mais eficientes e racionais, que possibilitem a manutenção da qualidade de serviço requerida com a menor quantidade possível de intervenções;
- Preferência pela utilização de tecnologias não nocivas ao meio ambiente, com uso e aplicação de materiais e equipamentos recicláveis ou reutilizáveis;
- Estímulo ao desenvolvimento contínuo de tecnologias eficientes em termos socioambientais, com vistas à otimização dos recursos naturais;
- Orientar e treinar seus empregados para realizar os serviços, procurando reduzir o consumo de energia elétrica, o consumo de água e a produção de resíduos sólidos;
- Observar as orientações do Confea para a correta separação dos resíduos recicláveis e a sua destinação;
- Respeitar as Normas Brasileiras - NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Aplicar as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR, referente ao uso de materiais atóxicos, biodegradáveis e recicláveis, quando aplicável ao objeto desta contratação.
- Cumprir, no que couber, a Lei nº 12.305/10 (Política Nacional de Resíduos Sólidos)
- Utilizar produtos, preferencialmente, sustentáveis (recicláveis, reutilizáveis e biodegradáveis) e de menor impacto ambiental.

É de responsabilidade da Contratada cumprir a legislação ambiental, para que exista uma gestão sustentável dos serviços, observando o Instrumentos de Medição de Resultado (IMR), durante toda a prestação dos serviços.

Só será admitida a utilização de equipamentos de limpeza que possuam o Selo Ruído, indicando o nível de potência sonora, conforme a Resolução específica do CONAMA e observações do INMETRO, que possam reduzir o risco à saúde física e mental dos trabalhadores, bem como os demais usuários expostos às condições adversas de ruídos que caracterizem poluição sonora no ambiente de trabalho.

É de responsabilidade da Contratada a verificação da não utilização de produtos que observem a utilização de Substâncias Perigosas.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a necessidade de garantir a segurança, funcionalidade e conservação das instalações físicas, torna-se imprescindível a contratação de serviços especializados em manutenção predial. A manutenção contínua e preventiva dos sistemas elétricos, hidráulicos, estruturais e de climatização é essencial para assegurar o pleno funcionamento das atividades operacionais, bem como para evitar a ocorrência de falhas que possam comprometer a integridade do patrimônio e a segurança dos colaboradores.

Além disso, a contratação de empresa especializada permite maior eficiência na gestão dos recursos, redução de custos com reparos emergenciais e conformidade com normas técnicas e regulamentações vigentes. A viabilidade da contratação está respaldada pela análise técnica e financeira, que demonstra que a terceirização dos serviços de manutenção predial representa uma solução economicamente vantajosa e operacionalmente eficaz.

Dessa forma, declara-se viável e necessária a contratação dos serviços de manutenção predial, visando garantir a continuidade das operações, a valorização do patrimônio e o bem-estar dos usuários das instalações.

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](#).

GERUSA DE PAULA VAZ

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 29/04/2026 às 14:48:23.