



Governo do Distrito Federal
 Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal
 Coordenação de Administração Geral
 Gerência de Serviços Gerais

Estudo Técnico Preliminar - ETP - IPEDF/PRES/DAG/COAG/GESER

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 1.1. Número do processo: 04031-00000509/2025-67
- 1.2. Estudo Técnico Preliminar.
- 1.3. Responsável pelo Estudo: Wanderson de Andrade Simplicio
- 1.4. Matrícula: 3220194-x
- 1.5. Setor: GESER
- 1.6. Telefone para contato: 3342-1615
- 1.7. E-mail: wanderson.simplicio@ipe.df.gov.br

2. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

A presente demanda tem por finalidade a contratação de empresa especializada para realização de serviços de manutenção predial (preventiva e corretiva) nas instalações do prédio público localizado no endereço SAM, Bloco H, Setores Complementares – CEP: 70.620-080, que abriga o Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal - IPEDF.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal (IPEDF) ocupa um imóvel com área total de 5.262 m², abrigando aproximadamente 600 pessoas em suas dependências. A manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura predial é fundamental para garantir a segurança, conforto e funcionalidade das instalações, atendendo às exigências operacionais e regulamentares.

O prédio apresenta rotineiramente **ocorrências de falhas e desgastes** em suas instalações elétricas, hidráulicas, de alvenaria, pintura e cobertura, exigindo resposta técnica especializada. A manutenção corretiva, isoladamente, tem se mostrado insuficiente e antieconômica, sendo necessária a adoção de um modelo de prestação **contínua e programada**, conforme boas práticas da engenharia predial.

4. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

Assegurar a conservação e a operacionalidade plena das instalações prediais, por meio da prestação de serviços contínuos, com disponibilização de mão de obra qualificada, ferramental técnico e gestão especializada, atendendo aos seguintes objetivos:

- Reduzir a ocorrência de falhas;
- Prolongar a vida útil de sistemas e componentes;
- Melhorar a segurança e o conforto dos usuários;
- Atender às normas técnicas vigentes.

A contratação tem como **objeto a execução dos serviços de manutenção predial** em suas modalidades **preventiva e corretiva**.

5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O edifício atualmente ocupado pelo Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal – IPEDF, desde 1979, foi originalmente utilizado pela então Companhia do Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN, entidade que foi posteriormente transformada no atual Instituto. Ao longo do tempo, a edificação passou por intervenções pontuais, voltadas principalmente a correções emergenciais. No entanto, não dispõe de equipe técnica própria para a execução contínua e especializada de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva.

A ausência de um plano sistemático de manutenção ao longo dos anos resultou em deterioração progressiva das condições do edifício, comprometendo a funcionalidade, a segurança e o conforto dos ambientes. Entre as manifestações patológicas recorrentes, destacam-se:

Elementos Construtivos e Estruturais

- Fissuras, trincas e desagregações em pilares, vigas, lajes e paredes;
- Desprendimento de revestimentos (cerâmicas, pastilhas, pinturas, rebocos);
- Degradação de juntas de dilatação e selantes;
- Oxidação de armaduras (com risco de comprometimento estrutural).

Cobertura e Impermeabilização

- Infiltrações em coberturas e lajes expostas;
- Rompimento ou entupimento de calhas e rufos;
- Danos em telhas, mantas asfálticas ou sistemas de impermeabilização;
- Proliferação de mofo, fungos e bolores.

Instalações Elétricas

- Falhas elétricas e risco de sobrecarga ou curto-circuito;
- Queima de disjuntores, quadros de distribuição e luminárias;
- Riscos de incêndio por fiação exposta ou danificada;
- Incompatibilidade com normas de segurança (ex: NR-10);
- Ineficiência energética por sistemas obsoletos.

Instalações Hidrossanitárias

- Corrosão de tubulações e desgaste de conexões hidráulicas;
- Vazamentos ocultos ou visíveis;
- Contaminação da água por falta de limpeza de caixas d'água;
- Entupimentos frequentes em redes de esgoto ou pluviais;
- Proliferação de vetores (insetos, roedores, etc.).

Sistemas de Segurança e Emergência

- Inoperância de sistemas de combate a incêndio (hidrantes, extintores, alarmes);
- Defeitos em portas corta-fogo, sinalização de emergência e iluminação de rota de fuga;
- Desatualização ou inexistência de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- SPDA (sistema de proteção contra descargas atmosféricas) ineficaz ou inexistente.

Climatização e Ventilação

- Ineficiência ou falhas em sistemas de ar-condicionado e ventilação mecânica;
- Acúmulo de sujeira e fungos em dutos, filtros e serpentinas;
- Desconforto térmico e aumento do consumo energético.

Esquadrias e Elementos de Fechamento

- Deformações e empenamentos em portas, janelas e venezianas;
- Vidros trincados ou mal vedados;

- Falhas em sistemas de travamento, dobradiças e ferragens;
- Perda de estanqueidade ao ar e à água.

Instalações e Equipamentos Internos

- Degradação de mobiliário fixo (armários, bancadas, divisórias);
- Danos em forros (PVC, gesso acartonado, madeira);
- Avarias em pisos (cerâmica, vinílico, carpete, madeira);
- Problemas em elevadores e plataformas de acessibilidade.

Acessibilidade e Funcionalidade

- Não conformidade com a **ABNT NBR 9050** (acessibilidade);
- Degradação de rampas, corrimãos e sinalizações táteis;
- Ausência de manutenção de banheiros adaptados;
- Barreiras físicas ao acesso de pessoas com mobilidade reduzida.

Áreas Externas e Urbanização

- Deterioração de calçadas, estacionamentos e áreas de convivência;
- Iluminação externa ineficiente ou inexistente;
- Jardinagem e paisagismo abandonados, favorecendo proliferação de pragas;
- Rachaduras e desníveis em pisos externos.

Impactos Gerenciais e Operacionais

- Redução da vida útil da edificação e de seus sistemas;
- Custos maiores com correções emergenciais;
- Interrupções de atividades institucionais;
- Riscos legais e trabalhistas por acidentes;
- Perda de valor patrimonial e imagem institucional.

Atualmente, as intervenções são realizadas de forma reativa e emergencial, com uso de suprimento de fundos, o que aumenta os custos operacionais, dificulta o planejamento e expõe o Instituto a riscos de paralisações, acidentes e perda do patrimônio público.

Diante desse cenário, torna-se urgente e tecnicamente recomendável a contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de manutenção predial sob demanda, contemplando mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas e materiais, conforme especificações técnicas e normas vigentes.

Essa medida assegura:

- Atendimento tempestivo às demandas de manutenção;
- Redução de custos com reparos emergenciais;
- Prevenção de acidentes e maior segurança ocupacional;
- Preservação da integridade estrutural da edificação;
- Aumento da vida útil dos sistemas prediais;
- Conformidade com normas como NR-5, NR-10, NR-18, NR-35, ABNT NBR 5674 (Manutenção de Edificações), NBR 9050 (Acessibilidade), entre outras

A contratação pretendida contempla serviços sob demanda, conforme especificações técnicas detalhadas em Termo de Referência, com pagamento condicionado à execução efetiva e autorização prévia pela Administração. Esse modelo garante flexibilidade operacional, controle de custos e melhor desempenho na gestão da edificação.

Além de atender aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade e vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021, a contratação contribui diretamente para o cumprimento da missão institucional do IPEDF, proporcionando aos servidores e usuários um ambiente seguro, funcional e adequado à prestação dos serviços públicos.

6. ESTRUTURA DO IMÓVEL

O edifício é composto por 7 pavimentos, incluindo subsolo e cobertura. O imóvel abriga aproximadamente 600 pessoas distribuídas nos diferentes pavimentos, ocupando uma área significativa de 5.262 m², além de espaços comuns como elevadores, escadas, áreas de circulação e demais espaços não ocupados.

SUBSOLO (Área total: 830,50 m²)

- IPEDF:
 - Manutenção e serviços gerais, depósitos, almoxarifados, associação, limpeza e refeitório: 264,64 m².
- Circulação: 171,26 m².
- Garagem: 98,57 m².
- Escadas/elevadores/Banheiros/Filtro: 29,14 m².
- SETIC (Grupo Geradores): 78,10 m².
- SETIC (Depósito): 126,84 m².
- CEB (Subestação): 39,55 m².
- PGDF (Arquivo): 22,40 m².

TÉRREO (Área total: 830,50 m²)

- IPEDF:
 - Protocolo, Comissão de Avaliação Documental, Gerência de Pesquisas Socioeconômicas, Núcleo de Pesquisas, NUTRAB, Gerência de Apoio Administrativo, Núcleo de Serviços Gerais, Núcleo de Material e Patrimônio, Ouvidoria, Psicologia, Sala da Brigada: 401,10 m².
- Circulação: 87,56 m².
- Sala de Odontologia/Banheiros: 75,80 m².
- Saguão/Recepção: 94,37 m².
- PGDF: 171,67 m².

1º PAVIMENTO (Área total: 830,50 m²)

- SETIC:
 - Gabinete, NOC, CONSI/COMMTIC, COCED/CONDIN/COSER, Sala de Reuniões: 417,81 m².
 - Data Center: 187,86 m².
- Circulação: 100,97 m².
- Banheiros: 45,50 m².
- Rack/Escadas/Elevadores/Copa e BWC Privativo: 78,36 m².

2º PAVIMENTO (Área total: 830,50 m²)

- TARF: 455,80 m².
- Auditório: 87,55 m².
- Circulação: 107,71 m².
- Banheiros/Copa: 53,92 m².
- Rack/Escadas/Elevadores: 55,34 m².

- IPEDF: 70,18 m².

3º PAVIMENTO (Área total: 830,50 m²)

- Circulação: 107,50 m².
- Banheiros/Copa: 84,70 m².
- Rack/Escadas/Elevadores: 49,50 m².
- IPEDF: 588,80 m².

4º PAVIMENTO (Área total: 830,50 m²)

- Circulação: 96,94 m².
- Banheiros/Copa: 53,95 m².
- Rack/Escadas/Elevadores: 47,95 m².
- IPEDF: 631,66 m².

5º PAVIMENTO – COBERTURA (Área total: 279,00 m²)

- Circulação: 18,00 m².
- Banheiros/Copa: 53,95 m².
- Escadas/Casa de Máquinas/Espaços não ocupados/Terraço: 120,00 m².
- IPEDF: 113,50 m².

7. ÁREA REQUISITANTE

7.1. Presidência, Diretorias e Coordenação do Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal.

8. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**8.1. Disponibilidade de Recursos**

8.1.1. Disponibilidade imediata para início dos serviços e capacidade de atendimento às demandas eventuais

8.2. Resposta a Emergências

8.2.1. A contratada deverá atender prontamente às situações emergenciais, garantindo:

- I - Tempos de resposta definidos contratualmente para ocorrências críticas.
- II - Um plano de contingência adequado para garantir a continuidade das operações em caso de emergências.

8.3. Relatórios de Manutenção

8.3.1. A empresa contratada deverá fornecer relatórios detalhados sobre as intervenções realizadas, contendo:

- I - Descrição das atividades realizadas, materiais utilizados e problemas detectados que possam dar causa a novas ocorrências.
- II - Acesso eletrônico aos registros, permitindo consulta conveniente por parte do IPEDF.

8.4. GARANTIA

8.4.1. A licitante vencedora deverá dar garantia dos serviços executados, contra quaisquer defeitos de aplicação, no mínimo por um período de 12 meses, considerando as condições normais de uso.

8.4.2. Após notificação, o IPE-DF não arcará com nenhum tipo de custo quando necessário, reparo/conserto/troca ou qualquer tipo de manutenção nos prédios do IPE-DF.

8.4.3. A vencedora do certame deverá mobilizar quando solicitada para a realização dos serviços de manutenção e reforma nos prédios do IPE-DF.

8.4.4. A CONTRATADA deve ter quadro de funcionários suficientes para atender, as demandas de manutenção preventiva e corretiva em todos os setores deste Instituto contemplados no objeto da contratação em referência. Os serviços devem ser prestados de modo contínuo, com fornecimento de mão de obra, equipamentos e os materiais necessários.

8.4.5. O contrato terá duração inicial de 12 meses, podendo ser prorrogado pelo prazo que estipular a lei ou o IPEDF.

8.4.6. A empresa a ser contratada deverá garantir a qualidade, o cumprimento das metas e prazos dos serviços de manutenção, bem como as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros, para que os servidores deste instituto, possam continuar desenvolvendo suas atividades, buscando a maior economicidade e o menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente as portarias institucionais, normas técnicas e legislações vigentes.

8.4.7. A empresa deve ser especializada na prestação de serviços comuns de manutenção predial (preventiva e corretiva) de instalações comerciais, públicas ou privadas com dimensões e características semelhantes aos imóveis do IPE-DF.

8.5. METODOLOGIA QUANTITATIVO

8.5.1. O Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal (IPE-DF) não dispõe de equipe técnica interna dedicada à manutenção predial, tampouco implementou, até o presente momento, sistema de gestão ou plano de manutenção predial sistematizado. Em razão disso, não há registros técnicos organizados sobre intervenções anteriores, sejam preventivas ou corretivas, o que impossibilita a consolidação de séries históricas de dados referentes aos quantitativos de serviços executados e aos respectivos custos anuais envolvidos. Essa ausência de base de dados técnica e financeira inviabiliza a elaboração de uma estimativa precisa de escopo e orçamento para um contrato de manutenção predial baseado em quantitativos fixos;

8.5.2. Considerando a inexistência desse histórico técnico-operacional e financeiro consolidado sobre as demandas de manutenção predial do Instituto, adota-se como solução tecnicamente viável a contratação de serviços sob demanda, mediante regime de execução por preço unitário dos serviços executados. Esse modelo contratual permitirá a alocação de recursos de forma proporcional à efetiva necessidade de manutenção da edificação, com medição e pagamento condicionados à execução comprovada dos serviços. Dessa forma, garante-se maior economicidade e flexibilidade à Administração Pública, evitando a contratação de serviços desnecessários e assegurando que as intervenções sejam executadas conforme a demanda real, com controle técnico e orçamentário contínuo;

8.5.3. A quantidade dos serviços será levantada com base na estimativa de serviços sobre demanda conforme a necessidade do IPE-DF;

8.5.4. Assim, verificamos que a contratação de manutenção predial por demanda, utilizando Ata de Registro de Preços, é a opção mais viável tecnicamente e economicamente para o IPEDF.

8.6. SUSTENTABILIDADE

8.6.1. Os requisitos da contratação relacionados a sustentabilidade encontram-se pormenorizado em tópico específico do Termo de Referência.

8.7. Eventual exigência de documentação de habilitação técnica e econômica, será tratado no tópico específico do TR (CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR) de modo que sua inclusão aqui seria redundante.

8.8. Indicação de marcas ou modelos (41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021).

8.9. Na presente contratação não será exigida a marca de referência.

8.10. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.11. Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, por tratar-se de aquisição comum, não havendo risco ou complexidade que justifique a exigência de garantia de execução.

8.12. A CONTRATADA compromete-se e obriga-se a cumprir o estabelecido no Termo de Referência.

8.13. O IPE-DF não enviará/despachará o equipamento para reparação/conserto/troca, todo o traslado será por conta da contratada, o IPE-DF não arcará com nenhum tipo de custo quando necessário, reparo/conserto/troca ou qualquer tipo de manutenção.

8.14. A CONTRATADA será responsável pela observância de toda legislação pertinente direta ou indiretamente aplicável ao objeto deste ETP.

8.15. Da exigência de carta de solidariedade

8.15.1. Não será exigido Carta de Solidariedade emitida pelo fabricante.

8.15.2. Da exigência de amostra:

- 8.15.3. Não haverá exigência de amostra.
- 8.15.4. A CONTRATADA deverá, no processo de fabricação e/ou comercialização de seus produtos, adotar, no que couberem, práticas de sustentabilidade ambiental, não podendo alegar posterior desconhecimento, dos itens dispostos no Guia de Nacional de Contratação Sustentável.
- 8.16. Que os bens sejam constituídos preferencialmente, no todo ou em parte, por material reciclado, atóxico, biodegradável, conforme ABNT NBR – 15448-1 e 15448-2;
- 8.17. Que sejam observados os requisitos ambientais para a obtenção de certificação do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO como produtos sustentáveis ou de menor impacto ambiental em relação aos seus similares;
- 8.18. Que os bens devam ser, preferencialmente, acondicionados em embalagem individual adequada, com o menor volume possível, que utilize materiais recicláveis, de forma a garantir a máxima proteção durante o transporte e armazenamento.
- 8.19. A comprovação do disposto neste tópico poderá ser feita mediante apresentação de certificação emitida por instituição pública oficial ou instituição credenciada, ou por qualquer outro meio de prova que ateste que o bem fornecido cumpre com as exigências do edital.
- 8.20. A CONTRATADA, deverá ofertar produtos que possuam a etiqueta Nacional de Conservação de Energia – ENCE nas classes B à A, seguindo as regulamentações do INMETRO, atualizadas.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

- 9.1. As estimativas e quantidades a serem adquiridas estão definidas no quadro a seguir:

Item	Descrição	Área Construída (m²)
01	Subsolo: Manutenção, serviços gerais, depósitos, almoxarifados, garagem, e demais espaços técnicos e operacionais	830,50
02	Térreo: Áreas administrativas e circulação	830,50
03	1º Pavimento: Áreas administrativas e circulação	830,50
04	2º Pavimento: Áreas administrativas e circulação	830,50
05	3º Pavimento: Áreas administrativas e circulação	830,50
06	4º Pavimento: Áreas administrativas e circulação	830,50
07	5º Pavimento – Cobertura: Áreas administrativas e circulação, casa de máquinas e terraço	279,00
Área Total: 5.262,00 m²		

A natureza do objeto deste ETP dadas suas características, enquadra-se em bens comuns nos termos da Lei nº 14.133/2021, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, devendo, portanto, ser licitado por meio do Pregão, preferencialmente, na forma Eletrônico.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 10.1. O valor estimado para execução dos serviços de manutenção predial é de **R\$7.734.529,48 (Sete milhões, setecentos e trinta e quatro mil, quinhentos e vinte e nove reais e quarenta e oito centavos), conforme estimativa SEI 168274511.**
- 10.2. Porém estima-se, inicialmente, a uma contratação anual por adesão a ATA de Registro de Preços no valor de **R\$ 1.807.959,61 (Um milhão, oitocentos e sete mil, novecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e um centavos), conforme SEI 168274511.**
- 10.3. Essa estimativa foi elaborada com base em levantamento estimado das diversas necessidades de manutenção identificadas no edifício do IPEDF. O valor, apesar de elevado, justifica-se pela ausência de estimativas anteriores e pela inexistência histórica de uma equipe técnica dedicada à manutenção predial desde a construção do prédio. Com isso, ao longo dos anos, diversas intervenções foram sendo acumuladas, o que gerou um passivo significativo de manutenção corretiva e preventiva.
- 10.4. Ressalta-se que esse valor não representa o montante exato a ser contratado, uma vez que os contratos de manutenção predial têm caráter **por demanda**. Ou seja, os serviços serão executados conforme as necessidades forem surgindo e de acordo com as prioridades estabelecidas, respeitando sempre os limites orçamentários disponíveis e os procedimentos legais de contratação.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

11.1. Após análise preliminar das alternativas legais disponíveis, à luz da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, considera-se mais viável e eficiente a adesão a ata de registro de preços devidamente formalizada por órgão público competente, com objeto compatível, para a contratação de empresa especializada na prestação de serviços contínuos e comuns de engenharia, compreendendo o fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra qualificada.

11.2. A contratação terá por objetivo a execução de serviços técnicos de manutenção predial preventiva e corretiva nas instalações da edificação, conforme previsto nas planilhas de serviços e insumos constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, observadas as condições, especificações técnicas, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência.

11.3. Cabe destacar que a manutenção predial é atividade essencial para a preservação das condições de segurança, habitabilidade, salubridade, funcionalidade e desempenho da edificação ao longo do seu ciclo de vida útil, conforme preconizado na ABNT NBR 15.575-1 e demais normas técnicas correlatas. A ausência histórica de equipe técnica de manutenção desde a construção do edifício resultou no acúmulo de demandas, tornando a contratação de serviços especializados uma medida urgente e necessária.

11.4. Dessa forma, a solução escolhida poderá ser a adesão a ata de registro de preços, pois visa garantir a economicidade, celeridade, eficiência e continuidade dos serviços de manutenção predial, alinhando-se aos princípios da administração pública e às diretrizes estabelecidas na legislação vigente.

11.5. Abrangência e Finalidade

11.5.1. A solução contempla:

I - **Manutenção preventiva:** Procedimentos destinados a prevenir falhas e desgastes, abrangendo estruturas prediais, pisos, esquadrias, pisos, revestimentos, calçadas, equipamentos e mobiliários das instalações do IPEDF, de forma a garantir o estado funcional e a conservação das edificações.

II - **Manutenção corretiva:** Procedimentos para corrigir falhas e restabelecer o funcionamento adequado das instalações, consideradas as estruturas das edificações, as esquadrias, os pisos, os revestimentos, as calçadas, os equipamentos, os mobiliários e demais itens que compreendem as Unidades do IPEDF, compreendendo, inclusive, os reparos estruturais, a substituição de peças, acessórios, componentes defeituosos e materiais da mesma espécie ou similar, com os ajustes e recuperações de partes dos bens, de forma que voltem às suas condições.

III - **Serviços correlatos:** Os serviços correlatos abrangem atividades de adaptação, adequação, modificação, recuperação ou reforma de bens móveis e imóveis, conforme as necessidades operacionais e estruturais do IPEDF.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

- 12.1. O parcelamento em vários contratos seria menos vantajoso para a Administração, pois resultaria em gestão de vários contratos e menor economia de escala. Assim, do ponto de vista da economicidade, o parcelamento não seria vantajoso.
- 12.2. Portanto, não haverá parcelamento da solução.

13. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A AQUISIÇÃO

13.1. A contratação dos serviços de manutenção predial visa garantir a preservação do patrimônio público, assegurando a continuidade das atividades institucionais do IPEDF com segurança, funcionalidade e condições adequadas de trabalho para os servidores, bem como de atendimento ao público usuário. A ausência de equipe técnica especializada desde a construção da edificação gerou um acúmulo de demandas reprimidas, que atualmente comprometem o desempenho de sistemas essenciais, como os sistemas elétrico, hidráulico, hidrossanitário, de climatização e outros elementos construtivos.

13.2. A implementação de serviços contínuos de manutenção preventiva e corretiva contribui diretamente para a ampliação da vida útil dos ativos físicos da edificação, conforme as diretrizes da ABNT NBR 5674 (Manutenção de edificações) e da NBR 15.575-1 (Desempenho de edificações), promovendo a conservação das instalações, o uso racional dos recursos públicos e a redução de intervenções emergenciais.

13.3. Do ponto de vista jurídico-administrativo, a solução por meio da adesão a Ata de Registro de Preços (carona) apresenta-se como a mais vantajosa à Administração Pública, especialmente por permitir maior celeridade processual, economicidade e eficiência, em conformidade com os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. A adesão à Ata elimina a necessidade de instauração de novo procedimento licitatório, reduzindo significativamente o tempo de contratação e os custos administrativos, sem prejuízo à legalidade, uma vez que a licitação originária foi conduzida por órgão gerenciador competente, respeitando todos os trâmites legais.

13.4. Além disso, a adesão permite a contratação conforme a demanda e a disponibilidade orçamentária do órgão, possibilitando maior previsibilidade e planejamento na execução orçamentária e financeira. A natureza continuada dos serviços justifica a adoção de contrato anual, que contribui para o controle e acompanhamento mais eficaz da execução contratual.

13.5. Portanto, a contratação dos serviços por meio de adesão à Ata de Registro de Preços traduz-se em medida vantajosa e necessária, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e continuidade do serviço público, contribuindo diretamente para a adequada gestão do patrimônio público e para o pleno funcionamento das atividades institucionais do IPEDF.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

- 14.1. É dever da contratada promover cursos de educação, formação, aconselhamento, prevenção e controle de riscos aos trabalhadores, bem como orientações sobre práticas socioambientais voltadas à economia de energia e água, e à redução da geração de resíduos sólidos no ambiente onde os serviços serão prestados;
- 14.2. A contratada também é responsável pela gestão eficaz de situações emergenciais, especialmente em casos de acidentes, devendo atuar de forma a mitigar impactos aos empregados, colaboradores, usuários e ao

meio ambiente. Todas as ações devem estar em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, incluindo a legislação ambiental, visando prevenir danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução dos serviços;

14.3. Compete à contratada fornecer os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) adequados aos trabalhadores, garantindo conforto, segurança e adequação às condições climáticas, de modo a favorecer a qualidade de vida no ambiente laboral;

14.4. É responsabilidade da contratada orientar seus funcionários quanto ao cumprimento das normas internas e das diretrizes de segurança e medicina do trabalho, incluindo medidas de prevenção de incêndios nas áreas de prestação de serviços, uso correto de equipamentos e materiais com menor impacto ambiental, e o zelo pela segurança dos usuários e da comunidade do entorno;

14.5. A contratada deverá observar o disposto na Resolução CONAMA nº 401/2008 no que se refere à aquisição de pilhas e baterias a serem utilizadas nos equipamentos e materiais sob sua responsabilidade, garantindo o respeito aos limites legais de metais pesados como chumbo, cádmio e mercúrio;

14.6. O descarte de todos os materiais e equipamentos utilizados na prestação dos serviços deverá ser realizado de forma ambientalmente adequada, sendo esta uma obrigação da contratada;

14.7. Não haverá necessidade de adequações estruturais no ambiente institucional para viabilizar a execução dos serviços contratados, excetuando-se o planejamento e o acompanhamento das atividades, que serão conduzidos pela Superintendência de Obras e fiscalizados tecnicamente pelo Coordenador do Setor responsável;

14.8. Caso haja necessidade de intervenções de maior porte nos ambientes que interfiram nas rotinas funcionais, será elaborado cronograma específico de execução e definido o remanejamento provisório das equipes que atuam nas áreas afetadas.

15. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

15.1. Diante da análise desenvolvida no presente estudo técnico preliminar, a contratação mostra-se viável e necessário para a eficácia e eficiência do funcionamento da máquina pública, promovendo assim a melhoria dos serviços finalísticos no âmbito do IPEDF.

16. LEVANTAMENTO DE MERCADO

16.1. Foi realizado **levantamento das Atas de Registro de Preços vigentes** por meio da plataforma oficial do Governo Federal, disponível no endereço eletrônico <https://pncp.gov.br/app/atas>, conforme previsto no art. 174 da **Lei nº 14.133/2021**, que estabelece a obrigatoriedade de divulgação dos instrumentos de contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

16.2. Foram identificadas as atas que **atendem às necessidades específicas do Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal – IPEDF**, considerando critérios técnicos e legais relacionados à possibilidade de adesão, compatibilidade de quantitativos, vantajosidade econômica e viabilidade de execução contratual.

16.3. Essa análise foi realizada em consonância com os princípios da **eficiência, economicidade, planejamento e interesse público**, previstos nos arts. 11, 18 e 20 da Lei nº 14.133/2021, garantindo que a escolha da ata observe critérios objetivos, técnicos e fundamentados, conforme exige a legislação vigente.

16.4. O **estudo comparativo completo encontra-se disponível no processo SEI nº 168225186**, com base nas informações sistematizadas na **Tabela 1**, abaixo apresentada, a qual subsidiou a análise para identificação da Ata de Registro de Preços **mais vantajosa para o atendimento da demanda do IPEDF**.

Tabela 1 - Mapa Comparativo de Preços

PLANILHA COMPARATIVA DE PREÇOS - SERVIÇO DE MANUTENÇÃO PREDIAL									
ORGÃO PÚBLICO	ATA DE REGISTRO DE PREÇOS ARP	ATA DE REGISTRO DE PREÇOS	DOCUMENTO SEI	ATA ACEITA ADESAO	VALOR DA ATA ATENDE A NECESSIDADE DO IPEDF	VALOR NECESSÁRIO EXCEDE EM 50% O VALOR DISPONÍVEL NA ATA	LOCALIZAÇÃO DA EMPRESA	RESUMO DA ANÁLISE	
1	FUNAI	4/2024	2,11 a 3,22%		Sim	Não	Sim	RIO BRANCO - AC	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
2	UFG	01/2024	3,9%		Sim	Não	Sim	Brasília - DF	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
3	Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Murici	84/2024	UFG Campus I: 13,50% UFG Campus JK: 14,50%		Não	-	-	Goiânia - GO	Ata não permite adesão.
4	UFG	7/2024	9,91%		Sim	Não	Sim	Goiânia - GO	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
5	Fundação Nacional do Índio	04/2024	3,22%		Sim	Não	Sim	RIO BRANCO - AC	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
6	Fundação Nacional do Índio	05/2024	2%		Sim	Não	Sim	Luziânia - GO	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
7	Fundação Nacional do Índio	06/2024	3 a 6%		Sim	Não	Sim	Rio de Janeiro - RJ	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
8	IFSP	109/2023	16,00%		Sim	Sim	Não	Brasília - DF	- Ata aceita adesão - Possui valor disponível conforme necessidade do IPEDF - Valor necessário não excede 50% do valor da ATA
9	Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso	17/2025	20,19%		Não	-	-	Cuiabá - MT	Ata não permite adesão.

10	Comando do Exército	90066/2024	25%		Não	-	-	Brasília - DF	Ata não permite adesão.
11	Fundação Proteger	2/2025	20,01%		Sim	Não	Sim	Guarapuava - PR	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
12	Estado do Acre	16/2024	25%		Sim	Não	Sim	Rio Branco - AC	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
13	Comando do Exército	90021/2024	15%		Não	-	-	Terezina - PI	Ata não permite adesão.
14	Comando do Exército	90064/2024	29,01%		Não	-	-	Brasília - DF	Ata não permite adesão.
15	Defensoria Pública do Amapá	030/2024	27,51%		Sim	Não	Sim	Santana - AP	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
16	Comando do Exército	90221/2024	15%		Não	-	-	Caxias - MA	Ata não permite adesão.
17	CODEVASF	00022/2024	25%		Sim	Não	Sim	Caxias - MA	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
18	Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso	133/2024	23,85		Não	-	-	Ilha das Flores - SE	Ata não permite adesão.
19	Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso	137/2024	19%		Não	-	-	Cuiabá - MT	Ata não permite adesão.
20	CODEVASF	90112/2024	16%		Sim	Não	Sim	Salvador - BA	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
21	Comando do Exército	90062/2024	30,60%		Não	-	-	Niterói - RJ	Ata não permite adesão.
22	Comando do Exército	00210/2024	31%		Não	-	-	Salvador - BA	Ata não permite adesão.
23	Ministério Público do Trabalho - MT	01/2024	CUIABÁ/MT (21,5%) ALTA FLORESTA/MT (9%) SINOP/MT (9%) RONDONÓPOLIS/MT (3,5%)		Sim	Não	Sim	Brasília - DF	- Ata aceita adesão - Valor da ATA abaixo da necessidade do IPEDF - Valor necessário excede a 50% do valor disponível na Ata de Registro de Preços
24	Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Muriçá	85/2024	Campus do Mucuri - 19,50% Campus de Janaúba - 5,5%		Não	-	-	Teófilo Otoni - MG	Ata não permite adesão.
25	Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Muriçá	86/2024	Campus de Unai - 23,99%		Não	-	-	Londrina - PA	Ata não permite adesão.

16.5. Com base na análise técnica realizada no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, concluiu-se que a **Ata de Registro de Preços nº 109/2023**, do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo (IFSP), apresenta-se como a **alternativa mais vantajosa para a Administração Pública**, considerando os seguintes critérios técnicos e legais, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**:

- **Possibilidade de adesão legalmente prevista** no edital da ata (art. 86);
- **Compatibilidade de valores** com a necessidade do IPEDF e aderência aos preços de referência (SINAPI);
- **Respeito ao limite de 50%** para adesões por órgãos não participantes (§ 4º do art. 86);
- **Maior percentual de desconto identificado** entre as atas analisadas (15,38%);
- **Abrangência territorial adequada**, com capacidade de atendimento no Distrito Federal, assegurando viabilidade logística e execução eficiente.

16.6. A conclusão da ATA de Registro de Preços mais vantajosa está fundamentada nos princípios da **economicidade, eficiência, planejamento e interesse público**, conforme previsto nos arts. **11, 18 e 20 da Lei nº 14.133/2021**, e garante a melhor relação custo-benefício para o atendimento da demanda do IPEDF.

17. **INDICAÇÃO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

17.1. Não há, no âmbito do IPEDF, contratações correlatas e/ou interdependente com o objeto da contratação em referência.

18. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS, EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS; (ART. 60, INCISO X, DO DECRETO-DF N.º 44.330/2023)

18.1. A adesão à Ata de Registro de Preços para contratação de serviços de manutenção predial apresenta-se como a alternativa mais vantajosa para o IPEDF, considerando os princípios da economicidade, eficiência e racionalidade administrativa.

18.2. Do ponto de vista financeiro, a contratação por meio de Ata permite a aquisição de serviços com preços já registrados em procedimento licitatório prévio, assegurando a obtenção de valores compatíveis com os praticados no mercado e acrescidos de desconto apresentado pela empresa vencedora. Como se trata de contratação por demanda, haverá dispêndio apenas quando houver a efetiva necessidade e solicitação dos serviços, o que proporciona maior controle e previsibilidade orçamentária, evitando gastos desnecessários.

18.3. Quanto ao aproveitamento dos recursos humanos, a adesão a Ata para serviços sob demanda dispensa a necessidade de formação ou alocação de equipe interna fixa de manutenção, o que reduz encargos administrativos e trabalhistas.

18.4. Em relação aos recursos materiais, a contratação especializada garante a utilização de insumos e técnicas adequadas, com base na Tabela SINAPI, promovendo maior qualidade e durabilidade dos serviços executados, bem como a conservação do patrimônio público.

18.5. Assim, a medida contribuirá significativamente para a melhoria da infraestrutura predial do IPEDF, com reflexos diretos na segurança, salubridade e funcionalidade dos ambientes, promovendo o bem-estar dos servidores e usuários, sem comprometer o equilíbrio financeiro da Instituição.

19. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

19.1. Conforme demonstrado neste estudo técnico preliminar, a contratação por meio da adesão à Ata de Registro de Preços é plenamente viável, estando em conformidade o Plano Anual de Contratações do IPEDF.

19.2. A medida atende aos princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021, ao possibilitar a contratação de serviços conforme a demanda real do Instituto, evitando gastos desnecessários e assegurando melhor gestão dos recursos públicos. Além disso, as Atas analisadas contemplam todos os serviços da Tabela SINAPI, garantindo padronização e transparência na execução e no controle das despesas.

19.3. A manutenção predial é essencial para garantir ambientes de trabalho seguros, salubres e funcionais, contribuindo diretamente para o bem-estar dos servidores e usuários, a preservação do patrimônio público e a continuidade das atividades institucionais. A ausência de uma equipe própria de manutenção desde a criação do Instituto, somada à antiguidade das instalações, reforça a urgência e a necessidade da contratação.

19.4. Portanto, a adesão à Ata se justifica como a solução mais adequada do ponto de vista técnico, operacional e econômico, permitindo ao IPEDF manter sua infraestrutura predial em condições adequadas de uso, com foco na segurança, saúde ocupacional e na qualidade do ambiente de trabalho.

20. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

20.1. Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que não há necessidade de capacitação de fiscais e/ou gestores de contrato ou de adequação do ambiente da organização.

21. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

21.1. Com fundamento no Estudo Técnico Preliminar elaborado, constata-se a viabilidade da adesão à **Ata de Registro de Preços nº 109/2023, do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo (IFSP)**, referente à contratação de serviços de manutenção predial, nos termos da Lei nº 14.133/2021, que rege as contratações públicas.

21.2. O estudo técnico analisou criteriosamente as alternativas disponíveis, adotando o princípio da economicidade como critério norteador, com base na comparação entre diferentes atas de registro vigentes. A análise considerou, entre outros fatores, a abrangência dos serviços ofertados, destacando-se que a ata em estudo contempla todos os serviços constantes na Tabela SINAPI, o que é fundamental para o IPEDF. Ressalta-se que, desde sua criação, o Instituto não dispõe de equipe própria de manutenção predial, e, considerando a antiguidade da edificação, há uma demanda crescente por serviços diversos de reparo e conservação.

21.3. Para embasar a escolha da ata mais vantajosa, foi elaborado o Documento SEI nº 168225186, contendo o Mapa Comparativo entre diversas atas vigentes. O documento evidenciou, de forma objetiva, a competitividade, a compatibilidade com os preços praticados no mercado e a vantagem econômica da adesão.

21.4. Destaca-se ainda que a Ata de Registro de Preços em questão possui característica de contratação **por demanda**, ou seja, o IPEDF somente arcará com os custos dos serviços efetivamente solicitados e executados, o que reforça a economicidade da adesão.

21.5. Diante do exposto, manifesta-se o posicionamento favorável à adesão à Ata de Registro de Preços em questão, por atender plenamente as necessidades do IPEDF, contribuindo de forma eficiente para a manutenção da infraestrutura predial do Instituto, com qualidade, agilidade e economicidade.

22. PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

22.1. A contratação está contemplada no Plano Anual de Contratações, sob o número 04.122.8203.8517.0020 – **Manutenção de Serviços Administrativos Gerais – Plano Piloto**, conforme documento SEI 167471458 o que viabiliza a continuidade do processo de contratação dos serviços de manutenção predial.



Documento assinado eletronicamente por **WANDERSON DE ANDRADE SIMPLICIO - Matr. 0000019-4, Gerente de Serviços Gerais**, em 14/04/2025, às 16:55, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO RODRIGUES COSTA - Matr. 3220140-0, Coordenador(a) de Administração Geral**, em 15/04/2025, às 15:35, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LUCAS VINICIUS REBELO LAWTON DE SANTANA - Matr. 3220178-8, Assessor(a) Especial**, em 23/07/2025, às 17:08, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= 168214508 código CRC= F0DF8154.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM - Setor de Administração Municipal, Bloco H - Bairro Setores Complementares - CEP 70620080 -
Telefone(s):
Site