DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

NÚCLEO DE LICITAÇÕES

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2026.

Referência: Processo Administrativo nº E-20/001.009492/2025

1. INTRODUÇÃO E INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente estudo tem como objetivo analisar a solução mais adequada do ponto de vista técnico e econômico apontada no DOD constante do documento SEI nº 2094891 para a futura contratação de serviços comuns de engenharia voltados à manutenção corretiva e preventiva de elementos construtivos, dos sistemas de climatização, qualidade do ar e renovação de ar, das instalações elétricas, como também, das adequações, adaptações e melhorias. Trata-se de atividades simples, típicas de intervenções isoladas, que possam ser objetivamente definidas conforme especificações usuais no mercado e preços de tabelas de sistemas públicos de referência de custos, que possuam natureza padronizável e pouco complexa nas instalações prediais das unidades das sedes da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro (DPRJ). Dessa forma, realiza-se a análise das alternativas disponíveis no mercado, considerando os critérios de viabilidade, eficiência e sustentabilidade na prestação dos serviços.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Para a DPRJ continuar a prestação de um atendimento de excelência aos assistidos – dever do Estado, conforme art. 5.º, inciso LXXIV, da Constituição Federal –, torna-se indispensável assegurar a qualidade, a segurança, a funcionalidade e a acessibilidade dos espaços físicos ocupados.

Ademais, em consonância com a Resolução DPGERJ N° 1355, de 11 de junho de 2025, destaca-se a importância de promover a salubridade e o conforto dos ambientes de trabalho, contribuindo para o bem-estar, a saúde e a qualidade de vida dos membros, servidores e colaboradores da instituição.

Ainda, o zelo pelos bens públicos constitui dever fundamental da Administração Pública, em conformidade com os princípios constitucionais da moralidade, da eficiência e da legalidade, previstos no art. 37 da Constituição Federal.

Conforme preconiza a NBR 5674/2012, a omissão em relação à manutenção das edificações causa muitos transtornos aos seus usuários e um sobrecusto intensivo dos serviços de recuperação ou a construção de novas edificações.

Além disso, destaca-se a imprescindibilidade da manutenção das instalações elétricas, uma vez que a ausência ou a execução inadequada desses serviços, especialmente nas unidades mais antigas da DPRJ, pode resultar em sobrecargas, curtos-circuitos e perdas patrimoniais, como danos a equipamentos de informática, mobiliário e processos em geral, além de, em casos mais graves e extremos, colocar em risco a vida humana.

Outrossim, a manutenção dos sistemas de climatização é igualmente essencial para assegurar o conforto térmico de servidores, colaboradores e assistidos, além de garantir o funcionamento contínuo e eficiente dos equipamentos. Além de prevenir falhas e reduzir custos com reparos emergenciais, a conservação adequada impacta diretamente a qualidade do ar interior, fator

indispensável em ambientes de grande permanência. Trata-se ainda de exigência normativa, conforme a Portaria nº 3.523/1998 do Ministério da Saúde e a Resolução RE nº 09/2003 da ANVISA, que impõem critérios obrigatórios de manutenção, operação e controle, sujeitando os administradores às penalidades previstas na Lei nº 6.437/1977.

À luz desse contexto, a manutenção contínua dos sistemas de climatização e demais instalações da DPRJ revela-se necessária não apenas por motivos econômicos, mas também para preservar a saúde dos ocupantes, a vida útil dos equipamentos e a eficiência dos serviços prestados pela Instituição.

Dessa forma, é evidente que proporcionar condições de manutenção às instalações da DPRJ é medida adequada ao interesse público. Portanto, é necessária a continuidade dos serviços comuns de engenharia, voltados à manutenção predial, como forma de garantir a adequada conservação das estruturas físicas das unidades.

Atualmente, a manutenção predial das instalações da DPRJ é atendida através do Contrato nº 05/2022 (contido no processo administrativo nº. E-20/001.000835/2021), decorrente do Pregão Eletrônico nº 019/2021. Este contrato compreende o fornecimento de mão de obra com dedicação exclusiva (postos de serviços), materiais de consumo e insumos necessários para a execução dos serviços de manutenção, bem como a realização de serviços comuns de engenharia, eventuais e sob demanda, para todos os imóveis da DPRJ.

A vigência original do contrato se estendia até 28 de fevereiro de 2023. Desde então, o prazo contratual vem sendo sucessivamente prorrogado, encontrando-se atualmente estendido, por meio de seu terceiro termo aditivo, por mais 12 (doze) meses a partir de 28 de fevereiro de 2025. Ressalta-se, contudo, que essa prorrogação permanecerá válida apenas enquanto não for concluída a contratação de nova empresa, por meio de processo licitatório.

Na atual conjuntura operacional da empresa contratada, a DPRJ enfrenta um desafio relevante na área de manutenção predial, uma vez que os serviços prestados não têm atendido de forma satisfatória às demandas crescentes da instituição. A insuficiência de mão de obra operacional, aliada a fragilidades na gestão dos serviços, tem comprometido a execução das atividades de manutenção preventiva, corretiva, bem como das adequações e melhorias necessárias nos espaços físicos da DPRJ. Ademais, a limitada disponibilidade de transporte para o deslocamento das equipes técnicas tem representado um entrave adicional, afetando não apenas a pontualidade no atendimento, mas também a eficiência geral na prestação dos serviços.

Diante disso, a Diretoria de Infraestrutura e Engenharia da DPRJ entende ser necessária a abertura de processo licitatório para uma nova contratação de empresa especializada em manutenção predial corretiva e preventiva, para a continuidade das atividades que objetivam minimizar os transtornos decorrentes do desgaste da estrutura física e da eventual indisponibilidade dos sistemas prediais, como também, viabilizar a obtenção de adaptações e melhorias.

3. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DEMANDANTE E RESPONSÁVEIS PELA DEMANDA

3.1. Identificação da Área Demandante:

Entidade: Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro.
Unidade/Secretaria Requisitante: Secretaria de Engenharia
Unidade/Diretoria: DIE - Diretoria de Infraestrutura e Engenharia

3.2. Responsável pela Demanda:

Responsável pela demanda: Maurício Noya
Responsável pela elaboração do documento: COEX - Coordenação de Expansão Imobiliária
Telefone: 3950-9054
E-mail: coex@ defensoria.rj.def.br

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos técnicos necessários ao atendimento da necessidade:

Por meio da qualificação técnico-operacional, a ser especificada no Termo de Referência, a licitante deverá demonstrar que possui as condições necessárias para a execução, de forma continuada, dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, bem como dos serviços de engenharia sob demanda.

Para tanto, a licitante precisará comprovar que atende aos requisitos mínimos de habilitação econômico-financeira, jurídica e técnico-operacional, conforme legislação aplicável e disposições do Termo de Referência. A contratada deverá manter tais condições de habilitação durante toda a vigência contratual.

Adicionalmente, a licitante deverá apresentar atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem a execução de objeto compatível com aquele licitado, com experiência mínima de 12 (doze) meses na execução de objeto semelhante.

O prazo mínimo de 12 (doze) meses foi definido como requisito técnico-operacional mínimo necessário para demonstrar que a licitante possui experiência suficiente na execução continuada de serviços de manutenção predial, considerando que contratos dessa natureza demandam acompanhamento operacional permanente, execução de ações preventivas e corretivas recorrentes, gerenciamento simultâneo de múltiplas ocorrências e capacidade de resposta adequada às demandas da Administração ao longo da execução contratual. A exigência mostra-se compatível com a complexidade e as características do objeto, não configurando restrição indevida à competitividade, mas medida destinada a assegurar que a futura contratada possua experiência operacional mínima apta à adequada execução dos serviços, nos termos do art. 67, parágrafo quinto, da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, a fixação do prazo mínimo de 12 (doze) meses justifica-se pela necessidade de a licitante demonstrar capacidade operacional para absorver e gerenciar o ciclo sazonal completo de manutenção predial. No âmbito do Estado do Rio de Janeiro, as edificações públicas são submetidas a severas variações climáticas ao longo do ano, exigindo da contratada experiência prática tanto na execução de planos de contingência para o período de altas precipitações (manutenção de telhados, calhas e sistemas de drenagem no verão) quanto no gerenciamento de pico de carga de sistemas de climatização. Outrossim, o período de 1 (um) ano é o lapso temporal padrão para o fechamento de um ciclo completo de manutenções preventivas compulsórias e inspeções prediais periódicas de grande porte. Portanto, a exigência de 12 meses não se mostra arbitrária, mas sim o limite mínimo e proporcional para garantir que a empresa possua maturidade logística e operacional para mitigar riscos de colapso na infraestrutura da DPRJ, assegurando a incolumidade do patrimônio público.

Para a execução das atividades de manutenção, devem ser empregados profissionais devidamente qualificados ou capacitados sob a orientação de responsável técnico legalmente habilitado, em conformidade com a legislação vigente e as normas dos respectivos Conselhos de Classe. Além disso, a contratada deverá possuir registro regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a formação do(s) responsável(is) técnico(s) indicado(s).

A contratada deverá indicar responsáveis técnicos, legalmente habilitados e com as qualificações técnicas mínimas exigidas, nas seguintes especialidades:

- Engenheiro Civil, Eletricista e Mecânico com registro válido no CREA;
- Técnico de Edificações, com registro válido no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT);
- Outros requisitos de qualificação técnica de profissionais poderão ser definidos no Termo de Referência.

4.2. Da exigência de garantia contratual:

O detalhamento das exigências da garantia da contratação será estabelecido no Termo de Referência, conforme o art. 96º da Lei 14.133/2021.

4.3. **Da Subcontratação:**

A subcontratação integral do objeto contratual será expressamente vedada.

Entretanto, considerando o fato de que o objeto licitado possui serviços de competência técnica singular, especialmente os itens: Transporte, Serviços Sob Demanda e Serviços Especializados, os quais podem fugir da expertise da contratada, entende-se justificável a possibilidade de subcontratação destes, desde que previamente aprovada pela CONTRATANTE, nos termos do que estabelece o art. 122º da Lei Federal nº 14133/2021, com suas alterações.

Não será permitida a subcontratação do item Mão de Obra Residente (Operacional e Administrativa). Em relação ao Transporte, Serviços Sob Demanda e Serviços Especializados, as hipóteses e condições de subcontratação serão definidas no Termo de Referência.

À CONTRATADA caberá a responsabilidade total pela execução dos serviços. Igual responsabilidade também lhe caberá pelos serviços executados por terceiros sob sua administração, não havendo, desta forma, qualquer vínculo contratual entre a CONTRATANTE e eventuais SUBCONTRATADAS. Dessa forma, a subcontratação dos serviços não isentará a CONTRATADA de suas responsabilidades.

Não será aceita a comprovação de capacidade técnico-operacional por meio de atestados emitidos em nome de empresas subcontratadas. Os atestados de capacidade técnica deverão estar em nome da licitante.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. **Análise e descrição do modelo de licitação:**

A DPRJ não dispõe de estrutura operacional própria suficiente para a execução direta, contínua e simultânea dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva necessários às suas unidades administrativas.

Embora existam profissionais com formação e atribuições específicas na área de engenharia em seu quadro funcional, suas atribuições concentram-se predominantemente em atividades administrativas, de planejamento, fiscalização, gestão e acompanhamento contratual, não abrangendo a execução operacional direta dos serviços de manutenção predial. Ademais, o quantitativo atualmente disponível mostra-se insuficiente para atender, de forma contínua e eficiente, às demandas de manutenção predial da instituição, especialmente diante da necessidade de atendimento simultâneo de múltiplas unidades, atuação multidisciplinar e disponibilidade permanente de equipes técnicas.

Ressalta-se, ainda, que a DPRJ não dispõe de quadro próprio composto por profissionais operacionais especializados, tais como eletricistas, bombeiros hidráulicos, pedreiros, pintores, serralheiros, gesseiros e técnicos de manutenção, tampouco de estrutura logística compatível com a execução direta dos serviços, incluindo estoque regular de materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à execução contínua e eficiente das atividades de manutenção predial.

Diante desse cenário, torna-se necessária a contratação de empresa especializada, mediante procedimento licitatório, para assegurar o adequado atendimento das demandas de manutenção predial da instituição, garantindo a continuidade, a eficiência e a regularidade dos serviços necessários ao funcionamento das unidades administrativas.

Nesse contexto, conforme apontou o relatório do Acórdão 2339/2016-TCU-Plenário, apresentam-se as opções disponíveis no mercado para a contratação:

i. Apenas postos de trabalho (modelo PT):

Trata-se de modalidade na qual o órgão público celebra contrato para prestação de serviços de manutenção predial por meio da alocação de mão de obra com dedicação exclusiva nas dependências

da Administração. Esses profissionais permanecem à disposição da contratante durante toda a vigência do contrato, desempenhando atividades conforme rotinas definidas e supervisionadas pelo próprio órgão.

Para sua implementação, é necessário identificar, de forma criteriosa, os perfis profissionais e a quantidade de trabalhadores necessários para atender às demandas do órgão — como eletricistas, pintores, pedreiros, gesseiros e serralheiros, entre outros. A contratante remunera a empresa pelo valor correspondente ao total dos postos de trabalho contratados. Dessa forma, é fundamental realizar um dimensionamento preciso da equipe, evitando tanto a contratação excessiva (o que geraria custos não justificados), quanto a contratação insuficiente (o que comprometeria a execução adequada dos serviços).

A mão de obra empregada é de inteira responsabilidade da contratada, mas a Administração pode ser responsabilizada pelo descumprimento das obrigações trabalhistas (responsabilidade subsidiária - hipótese de culpa in vigilando) e previdenciárias (responsabilidade solidária) relativas aos empregados alocados na execução contratual. Assim, são necessários mecanismos eficazes de fiscalização da execução contratual, de maneira a evitar a ocorrência de irregularidades que possam resultar na responsabilização futura da Administração.

Além disso, os materiais necessários para as atividades de manutenção não estão incluídos no contrato. Com isso, torna-se necessária a realização de processos licitatórios para a sua aquisição, através de diversos procedimentos, Ata de Registro de Preços, com entregas parceladas. Consequentemente, é preciso a manutenção de estoque mínimo de peças e materiais, o que pode ocasionar a perda de garantia pelo uso de materiais e peças por empresa distinta daquela que executou o serviço. Tal situação pode comprometer a qualidade da execução e até mesmo configurar inexecução contratual, total ou parcial.

ii. Postos de trabalho incluindo fornecimento de materiais (modelo PT + MAT):

Esse modelo é semelhante ao apresentado no item i, o que o diferencia é a contratação em conjunto da mão de obra o fornecimento dos materiais empregados na execução dos serviços, nas quantidades e qualidades exigidas no contrato. Evitando, assim, a realização de diversas licitações e a manutenção de um estoque mínimo.

Para tal fim, o órgão faz o levantamento dos tipos e quantidades dos materiais que serão empregados na execução contratual. Assim, é pago à contratada o valor total dos postos de trabalho e os materiais que serão fornecidos.

A estimativa dos materiais, bem como das especialidades e quantitativos da mão de obra residente, deve ser realizada com rigor e precisão, a fim de minimizar o risco de a Administração arcar com custos por insumos ou postos de trabalho em excesso, ou, por outro lado, contratar volumes insuficientes que possam comprometer a qualidade dos serviços prestados e, eventualmente, resultar na inexecução parcial ou total do contrato.

iii. Somente serviços sob demanda (modelo SV):

Nessa abordagem, a Administração contrata a prestação de serviços técnicos de manutenção predial mediante fornecimento de atuação sob demanda, que serão realizados por mão de obra não residente (não há alocação contínua de empregados da contratada nas dependências da contratante, nem dedicação exclusiva desses empregados).

Para esse propósito, a organização faz o levantamento dos tipos e quantitativos de serviços a serem fornecidos pela contratada por meio de mão de obra não residente. Dessa forma, a estimativa dos serviços deve ser criteriosa, de maneira a mitigar o risco de que a Administração contrate somente parte da solução ou que contrate determinado serviço sob demanda quando, na verdade, haja a necessidade de prestação contínua desse serviço no dia a dia da organização. Nesse caso, a contratação de mão de obra residente para esse posto de trabalho específico mostrar-se-ia menos onerosa.

A contratada é paga pelo valor total dos serviços demandados e efetivamente prestados, os quais podem incluir, além do valor da mão de obra, os materiais fornecidos. Nesse caso, a contratada garante tanto a execução dos serviços quanto o fornecimento e a qualidade dos materiais. A mão de

obra empregada é de inteira responsabilidade da contratada e, como nesse modelo de contrato não há alocação de mão de obra residente, a Administração não se responsabiliza pelas obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados que a empresa contratada alocar na realização dos serviços. Assim, a fiscalização administrativa, no geral, fica menos onerosa para a administração. Por outro lado, a fiscalização dos serviços efetivamente prestados e dos materiais empregados deve ser mais criteriosa.

iv. Postos de trabalho com fornecimento de materiais e serviços sob demanda (modelo PT + MAT + SV):

Nessa modalidade, a administração contrata a prestação de serviços técnicos de manutenção predial, em parte mediante alocação de postos de trabalho, em parte por meio de fornecimento de serviços sob demanda (que serão realizados por mão de obra não residente), e prevendo também o fornecimento de materiais, pela contratada, para a execução de todos os serviços. Dessa forma, esse modelo de contrato traz características dos modelos citados nos itens ii e iii.

Nesse contexto, a organização deve avaliar cuidadosamente os tipos de postos de trabalho mais frequentemente utilizados, justificando a contratação permanente desses profissionais, já que seria mais econômico. Por outro lado, postos de trabalho utilizados de forma eventual, sem a necessidade de presença contínua, devem ser contratados de maneira flexível, com pagamento baseado apenas no período em que o profissional estiver presente na atuação e nos serviços específicos realizados.

Dessa forma, essa modalidade evita que alguns postos de trabalhos fiquem ociosos no decorrer da contração. Ainda, possibilita a manutenção de mão de obra residente nos serviços contínuos no órgão, que é mais vantajosa que a contratação de serviço por demanda.

Ademais, é essencial que a organização tenha pleno conhecimento da quantidade e dos tipos de serviços que devem ser contratados por posto de trabalho e da quantidade e tipos de serviços que devem ser contratados sob demanda. As duas formas de prestação de serviços são possíveis e podem estar no mesmo contrato.

Por fim, a administração paga à contratada o valor total dos postos de trabalho e os materiais fornecidos em conjunto, como também os Serviços Sob Demanda prestados.

A análise do histórico de execução contratual da DPRJ evidencia que a demanda de manutenção predial possui natureza híbrida, envolvendo tanto atividades contínuas e rotineiras quanto serviços eventuais e imprevisíveis. Verificou-se a necessidade permanente de profissionais residentes para atendimento de demandas diárias de manutenção corretiva e preventiva nas unidades da Instituição, especialmente relacionadas às atividades de eletricista, bombeiro hidráulico e apoio operacional. Por outro lado, também foram identificadas demandas esporádicas de adaptações de layout, pequenos reparos especializados e intervenções específicas, cuja contratação por postos fixos geraria ociosidade e aumento de custos. Além disso, a experiência do contrato vigente demonstrou que a aquisição separada de materiais ocasiona morosidade no atendimento das demandas, necessidade de manutenção de estoque mínimo e dificuldades relacionadas à garantia dos serviços executados. Nesse contexto, o modelo híbrido de postos de trabalho com fornecimento de materiais e serviços sob demanda mostra-se o mais aderente às necessidades da DPRJ, por proporcionar maior flexibilidade operacional, racionalização de custos e melhor adequação à dinâmica das demandas de manutenção predial do órgão.

Dessa forma, a licitação será composta pelos seguintes itens:

- Mão de Obra Residente (Operacional e Administrativa);
- Fornecimento de insumos para a Manutenção Predial;
- Transporte da Mão de Obra Residente;
- Serviços Sob Demanda;
- Serviços Especializados.

5.2. **Análise das alternativas de transporte da mão de obra residente:**

Considerando a dispersão territorial das unidades da DPRJ, a necessidade de atendimento simultâneo de demandas de manutenção predial preventiva e corretiva, bem como a existência de

serviços emergenciais e deslocamentos frequentes entre unidades administrativas, foi realizada análise comparativa das alternativas disponíveis no mercado para operacionalização do transporte das equipes de manutenção.

i. Transporte embutido no custo dos postos:

Nesse modelo, os custos de deslocamento são incorporados ao valor global dos postos de trabalho residentes, sem previsão contratual específica para disponibilização de veículos, controle de rotas ou quantitativos de deslocamento.

Como vantagem, apresenta menor complexidade administrativa aparente, uma vez que os custos de transporte são diluídos na composição da planilha dos postos de trabalho.

Entretanto, essa modelagem apresenta limitações relevantes, especialmente quanto à transparência e à auditabilidade dos custos efetivamente relacionados ao transporte, dificultando a verificação objetiva da compatibilidade entre os valores contratados e a efetiva necessidade operacional. Além disso, a ausência de definição objetiva acerca da estrutura mínima de transporte pode ocasionar subdimensionamento da frota disponibilizada pela contratada, indisponibilidade operacional para atendimento simultâneo das demandas e discussões relacionadas à realização de deslocamentos extraordinários ou não inicialmente previstos.

Adicionalmente, a ausência de parâmetros específicos de disponibilidade e atendimento pode comprometer o controle dos níveis mínimos de serviço e impactar negativamente a continuidade operacional em situações emergenciais.

ii. Transporte variável por Ordem de Serviço ou quilometragem:

Nesse modelo, os deslocamentos são remunerados de forma variável, conforme cada acionamento realizado, quilometragem percorrida ou Ordem de Serviço executada.

A principal vantagem consiste na vinculação direta do pagamento à utilização efetiva do serviço, reduzindo o risco de pagamento por frota ociosa.

Por outro lado, essa alternativa apresenta elevado grau de complexidade operacional e administrativa, exigindo mecanismos rigorosos de controle de deslocamentos, roteirização, comprovação de quilometragem e vinculação individualizada às Ordens de Serviço executadas. Além disso, considerando o elevado volume de atendimentos cotidianos e a dinâmica operacional da DPRJ, esse modelo pode gerar aumento significativo do esforço de fiscalização contratual e dificuldades de mensuração tempestiva dos custos.

Adicionalmente, a adoção dessa sistemática pode gerar discussões relacionadas aos trajetos efetivamente percorridos, às distâncias computadas para fins de medição e à adequação dos deslocamentos realizados, aumentando o potencial de controvérsias durante a execução contratual.

Outro fator relevante consiste no risco de subprecificação das propostas, com posterior comprometimento da execução contratual, especialmente em cenários de aumento da demanda operacional ou de deslocamentos emergenciais não previamente estimados. Nesse contexto, a dependência de acionamentos individualizados também pode impactar negativamente o tempo de resposta em situações emergenciais, ocasionando atrasos no atendimento das demandas críticas de manutenção predial.

iii. Transporte disponibilizado por meio de outro contrato administrativo:

Nesse modelo, os deslocamentos necessários ao atendimento das demandas de manutenção predial são realizados mediante utilização de veículos e estrutura logística vinculados a outro contrato administrativo já existente no âmbito da Administração, sem contratação específica de transporte no escopo do contrato de manutenção predial.

Como vantagem, essa alternativa pode apresentar aparente racionalização administrativa, em razão do compartilhamento da estrutura de transporte já contratada pela Administração, evitando, em tese, duplicidade de despesas com disponibilização de veículos e motoristas.

Contudo, conforme demonstrado no comparativo de custos constante do Anexo II deste

Estudo Técnico Preliminar, verificou-se que os valores estimados para utilização de transporte vinculado a outro contrato administrativo mostram-se semelhantes aos custos da solução de transporte dedicada ao contrato de manutenção predial, não sendo identificada vantagem econômica relevante capaz de justificar a adoção desse modelo sob o aspecto financeiro.

Adicionalmente, a experiência operacional atualmente verificada na DPRJ evidencia limitações relevantes dessa sistemática, especialmente em razão da ausência de vinculação direta entre a disponibilidade da frota e as necessidades específicas da manutenção predial. A utilização compartilhada dos veículos com outras demandas administrativas tende a gerar conflitos de prioridade, indisponibilidade operacional e aumento do tempo de resposta para atendimento das Ordens de Serviço, sobretudo em situações emergenciais ou de atendimento simultâneo em diferentes unidades.

Além disso, a dependência de estrutura logística vinculada a outro contrato pode ocasionar ingerência operacional da Administração sobre a execução do contrato de manutenção predial, na medida em que a necessidade de coordenação direta da utilização dos veículos, definição de prioridades de atendimento e compatibilização entre contratos distintos transfere à fiscalização contratual atividades típicas de gestão operacional da contratada.

Observa-se também redução da autonomia operacional da empresa responsável pela manutenção predial, que passa a depender de disponibilidade externa para execução de suas atividades, circunstância que pode comprometer a eficiência, a continuidade e a tempestividade dos serviços prestados.

Outro aspecto relevante consiste na dificuldade de definição objetiva de responsabilidades entre os contratos envolvidos, especialmente em situações de atrasos, indisponibilidade de veículos, falhas de atendimento ou descumprimento de prazos, aumentando o potencial de controvérsias durante a execução contratual.

Dessa forma, embora a utilização de transporte vinculado a outro contrato administrativo possa representar aparente racionalização de recursos em análise preliminar, a experiência prática da DPRJ demonstra que essa modelagem tende a gerar gargalos operacionais, aumento da complexidade de gestão contratual e prejuízos à eficiência da manutenção predial, sem que haja vantagem econômica relevante em relação à contratação de estrutura logística dedicada, razão pela qual não se mostra a alternativa mais adequada para atendimento das necessidades institucionais.

iv. Transporte por disponibilidade de estrutura logística dedicada (Preço Fixo por Diária Disponível):

Nesse modelo, a contratada disponibiliza estrutura de transporte dedicada ao atendimento das equipes fixas, precificada por meio de um valor fixo diário, independente da quilometragem percorrida. O modelo observa critérios de cobertura territorial, disponibilidade integral e níveis mínimos de atendimento (SLA) estabelecidos contratualmente.

Esse modelo apresenta maior aderência às necessidades da DPRJ, considerando a necessidade de atendimento contínuo, simultâneo e descentralizado das unidades administrativas da Instituição, garantindo total previsibilidade orçamentária para a Administração, uma vez que elimina variações de custos com combustível ou distâncias percorridas.

Como vantagens, destaca-se a eliminação de discussões sobre trajetos e a otimização dos custos, visto que o serviço será pago de forma fixa por dia de disponibilidade da frota para as equipes, mitigando o risco de descontinuidade dos atendimentos — especialmente em situações emergenciais ou de simultaneidade de demandas em diferentes unidades. Além disso, há um melhor controle contratual sobre a disponibilidade mínima de atendimento, com parâmetros objetivos que permitem o acompanhamento efetivo da execução contratual.

Outro aspecto relevante é a mitigação de atrasos em serviços emergenciais, em razão da existência de estrutura de transporte permanentemente disponível para as equipes. Soma-se a isso a maior transparência quanto aos custos associados ao transporte, na medida em que estes passam a ser tratados de forma segregada e claramente identificável na planilha de custos, garantindo total auditabilidade e simplificando drasticamente a fiscalização contratual se comparado ao modelo variável por quilometragem

rodada.

Por fim, a contratação do transporte como item específico do contrato de manutenção afasta o risco de discussões relacionadas à composição indireta dos custos dos postos de trabalho e elimina a dependência de interfaces com outros contratos da instituição.

Dessa forma, considerando a dispersão territorial das unidades da DPRJ, a natureza contínua das atividades de manutenção predial, a necessidade de atendimento célere de demandas corretivas e emergenciais, bem como a necessidade de assegurar maior controle e continuidade operacional, conclui-se que a contratação de transporte mediante a disponibilização de estrutura operacional dedicada, remunerada por diária fixa e vinculada a níveis de serviço, mostra-se a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração.

5.3. Descrição da modalidade de contratação, Regime de contratação e critério de julgamento:

Conforme o art. 6 da Lei nº 14.133/2021, considera-se serviço comum de engenharia aquele cujas atividades são objetivamente padronizáveis quanto ao desempenho e à qualidade, envolvendo manutenção, adequação ou adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação de suas características originais. Nesse sentido, o objeto desse contrato, a manutenção predial, enquadra-se como serviço comum de engenharia.

Diante disso, e nos termos da nova Lei de Licitações, a modalidade de licitação adotada será o PREGÃO ELETRÔNICO, com o critério de julgamento de MAIOR DESCONTO e regime de execução de EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO.

O critério de julgamento pelo maior desconto terá como referência o preço global fixado no edital de licitação, e o desconto será estendido aos eventuais termos aditivos, de acordo com o art. 34 da Lei 14.133/2021. O desconto deverá incidir de forma linear e proporcional sobre todos os itens do orçamento estimado.

A adoção desse critério visa garantir transparência, objetividade e competitividade no processo licitatório, estimulando as empresas participantes a apresentarem suas melhores propostas. Além disso, contribui para evitar práticas indevidas, como o chamado "jogo de planilha" ou "jogo de cronograma", em que custos são inicialmente subestimados ou superestimados, com posterior tentativa de compensação por meio de aditivos, pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro ou até mesmo abandono contratual.

Dessa maneira, o critério de maior desconto permite uma avaliação objetiva das propostas recebidas. Facilita-se, assim, a comparação entre elas, tornando o processo de seleção mais claro e ágil. Com esse critério, será possível identificar de forma mais eficiente a proposta que melhor atenda aos interesses da DPRJ e que ofereça as melhores condições técnicas e econômicas para a execução dos serviços

5.4. Sobre a disponibilidade de novas tecnologias para atender ao objeto:

Na descrição dos serviços de manutenção preventiva e corretiva abordados neste Estudo Técnico, não foi identificada nenhuma nova tecnologia que, no atual contexto, atenda de forma mais eficaz às necessidades da DPRJ nesse segmento. Dessa forma, optou-se pela manutenção das rotinas tradicionais já consolidadas, por se mostrarem adequadas e eficientes para os objetivos desta contratação.

6. DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Com base nas considerações apresentadas anteriormente, visa-se a contratação de empresa especializada no modelo PT + MAT + SV, para prestação de serviços continuados de operação, de manutenção predial preventiva e corretiva dos sistemas, dos equipamentos e das instalações, que compreenderá o fornecimento de mão de obra, todo material de consumo e insumos necessários e adequados à execução dos serviços, bem como para a realização de serviços comuns de engenharia, eventuais e sob demanda, sob regime de empreitada por preço unitário, para todos os prédios atualmente utilizados pela DPRJ e em quaisquer novas instalações que venham a ser ocupadas, conforme previsão a ser

detalhada no Termo de Referência.

Conforme descrição anterior, a licitação será composta pelos seguintes itens: Mão de Obra Residente (Operacional e Administrativa); Fornecimento de insumos para a Manutenção Predial; Transporte da Mão de Obra Residente; Serviços Sob Demanda; e Serviços Especializados.

Os serviços também abrangerão eventuais novas edificações, instalações prediais e equipamentos que venham a ser implantados ou construídos pela DPRJ durante a vigência contratual.

A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a DPRJ, VEDANDO-SE qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e SUBORDINAÇÃO DIRETA.

A contratada deverá realizar a prestação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva nos sistemas e instalações nas dependências da DPRJ através da utilização de postos de trabalho – item Mão de Obra Residente (Operacional e Administrativa).

Além disso, a licitante deverá realizar o fornecimento de uniformes, equipamentos de proteção individual (EPIs), ferramentas e equipamentos necessários à execução dos serviços contínuos, conforme especificações e quantitativos estabelecidos no futuro Termo de Referência e necessários durante a execução do contrato.

A contratada deverá fornecer os materiais para a manutenção predial executada em regime de empreitada por preço unitário, faturados por medição mensal (através de Relatório de Execução de Serviços), e o pagamento efetuado de acordo com o quantitativo efetivamente fornecido e executado mensalmente, aplicando-se o percentual de desconto ofertado pelo licitante quando da apresentação da sua proposta. Não restando para a Administração a obrigação de executar ou pagar pela quantidade estimada em planilha de referência da contratação.

A contratada será responsável pelo fornecimento de todos os materiais e insumos necessários à execução dos serviços, observada a utilização preferencial dos materiais existentes em estoque da DPRJ, quando disponibilizados pela Administração, considerando a existência de itens remanescentes do contrato anterior.

Ademais, a equipe de manutenção predial a ser contratada deverá cumprir jornada de trabalho de 44 (quarenta e quatro) horas semanais, sendo que, excepcionalmente, aos sábados, domingos ou feriados, mediante solicitação prévia pelos fiscais do contrato, poderão ser desenvolvidos serviços cuja execução necessite que os prédios estejam totalmente desocupados.

A contratada deverá elaborar de maneira adequada “Plano Anual Detalhado de Manutenção”, o qual deverá ser confeccionado com base na vistoria das instalações da Contratante e dependerá de aprovação pela fiscalização do contrato, conforme detalhamento em futuro Termo de Referência.

Também deverá ser indicado um preposto, aceito pela DPRJ, para representar a Contratada na execução do contrato.

O prazo de vigência da futura contratação é de 24 meses contados do início da vigência contratual, prorrogável por até 10 anos, na forma dos Arts.106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

Quanto à metodologia de pagamento dos serviços, a contratação adotará como critério os serviços efetivamente prestados, com apuração baseada na quantidade de unidades executadas. Os valores de referência serão aqueles constantes no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) ou da Empresa de Obras Públicas do Estado do Rio de Janeiro (EMOP).

Na ausência de composições de serviços e insumos tanto no SINAPI quanto na EMOP, poderão ser utilizadas outras tabelas formalmente aprovadas por órgãos ou entidades da Administração Pública, publicações técnicas especializadas, sistemas específicos do setor ou composições elaboradas pelo quadro técnico da DPRJ (detalhadas futuramente no Termo de Referência). Em situações excepcionais, e apenas como última alternativa, serão adotadas cotações de mercado atualizadas, devendo os valores refletir, de forma fidedigna, os preços efetivamente praticados.

Essa exigência alinha-se aos princípios da economicidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como à vedação de sobrepreço ou superfaturamento, nos termos do art. 6º, incisos LVI e LVII da mesma norma, sendo imprescindível a adoção de critérios que assegurem compatibilidade com os preços de mercado.

O percentual de desconto ofertado pelos licitantes deverá incidir de forma linear sobre todos os itens da planilha orçamentária, inclusive sobre aqueles eventualmente cotados com base em pesquisa de mercado.

A DPRJ mantém atualmente um estoque de materiais e equipamentos de refrigeração remanescentes de licitações anteriores e do contrato de manutenção vigente. Com o objetivo de evitar desperdícios e promover o uso racional dos recursos públicos, conforme determina o art. 11, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, a contratada deverá, sempre que for tecnicamente aplicável e mediante aprovação da fiscalização, utilizar os insumos disponíveis no depósito da DPRJ até o seu total esgotamento.

A utilização desses materiais dependerá de aprovação prévia pela fiscalização, e os itens fornecidos pela DPRJ não serão objeto de medição contratual, ou seja, não gerarão ônus financeiro para o contrato.

Após o esgotamento desse estoque existente na DPRJ, a licitante fornecerá todos os insumos necessários para a execução dos serviços.

A DPRJ realizará o levantamento quantitativo de todos os materiais e equipamentos de refrigeração existentes em seu estoque, fornecendo à contratada um relatório completo com essa informação, no início da execução contratual.

Ainda, a DPRJ não disponibilizará veículos para locomoção das equipes ou transporte de materiais, ferramentas, equipamentos de segurança, insumos (com exceção dos disponíveis no estoque já existente da DPRJ) ou bens necessários à execução do contrato.

Os serviços que serão executados são, conforme o seu lote:

a) **LOTE 1 - Manutenção predial civil e instalações:**

- Manutenção preventiva e corretiva nas instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, portões automáticos, bombas de água e esgoto, motores elétricos, existentes ou que venham a ser instalados;
- Manutenção preventiva e corretiva em sistemas prediais, como coberturas, impermeabilizações, esquadrias, gesso, forro, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados;
- Serviços de vidraçaria e película para vidro em geral, incluindo o fornecimento, instalação, retirada, e manutenção de vidros e acessórios tais como fachadas envidraçadas, esquadrias, portas de vidro, basculantes e entre outros;
- Portas de vidro e alumínio: inspeção periódica das ferragens – verificar o estado das dobradiças, pivôs, puxadores, fechaduras, fechos superiores/inferiores e braços hidráulicos – ajuste de roldanas e troca de guarnições;
- Execução de serviços comuns de engenharia, eventuais e sob demanda, tais como: mudanças de instalações, alterações de layout, instalação e remanejamento de circuitos elétricos de tomadas de uso comum (exclusive dos postos de trabalho) e específico, instalação de luminárias, instalações hidráulicas e sanitárias, bem como reconstituição de partes civis afetadas, serviços comuns de engenharia que a especialidade dos postos de serviços previstos no Termo de Referência não tenham atribuição técnica e condições para realizar;
- Manutenção de pavimentos urbanos de uso não veicular – calçadas e áreas de entrada dos edifícios –, tais como: piso intertravado, mosaico português, piso de concreto e entre outros;
- Limpeza dos reservatórios de esgoto e caixas de gordura, existentes ou que venham a ser

instalados, em conformidade com as legislações pertinentes e as normas técnicas;

- Troca de filtros de bebedouros;
- Manutenção e implementação de instalações elétricas e hidráulicas associadas aos condicionadores de ar — complementares aos equipamentos de janela, splits, fancoils, self-contained, cortinas de ar e sistemas VRF — excetuando-se os próprios equipamentos, ou seja, limitando-se às instalações complementares de apoio (elétricas e hidráulicas);
- Prontuário das Instalações Elétricas (PIE), de acordo com NR-10;
- Inspeção periódica de quadros elétricos e painéis (aperto de conexões, limpeza, verificação de aquecimento e dentre outros);
- Teste termográfico (manutenção preditiva, conforme NBR 5410 e NR-10);
- Manutenção de sistemas elétricos: subestações, painéis gerais de baixa tensão e transformadores;
- Portas metálicas do tipo corta-fogo: inspeção de funcionamento, barra antipânico, manutenção da pintura anticorrosiva;
- Iluminação de emergência e o sistema de sinalização de segurança e emergência: execução de testes periódicos para verificação do funcionamento e da conformidade do sistema;
- Elaboração de croquis e projetos de instalações elétricas, abrangendo diagramas unifilares, quadros de carga e a localização de pontos;
- Manutenção preventiva e corretiva do sistema eletrônico de detecção de fumaça e alarme contra incêndios;
- Testes funcionais em bombas de incêndio;
- Inspeção e manutenção preventiva e corretiva de bombas e motores elétricos: inspeção visual e limpeza, verificação de vazamentos, aperto de parafusos, lubrificação de rolamentos, pintura preventiva, testes elétricos, troca de selo mecânico, troca de rolamento, rebobinamento de motores elétricos, substituição de eixo, recuperação de carcaças, tampas e mancais, troca de rotor, difusor e voluta, troca de graxeta, retentor e juntas, troca de ventoinhas e protetores de ventilação, entre outros serviços que forem necessários ao pleno funcionamento do equipamento;
- Manutenção do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), deverá contemplar inspeção dos captores, condutores de descida, conexões e terminais de aterramento; medições de resistência de aterramento e de continuidade elétrica; reaperto e limpeza de conexões; substituição de componentes danificados; e registro das medições e serviços executados (conforme NBR 5419/2015);
- Fornecimento e remoção de caçamba estacionária, remanejamento, acondicionamento e destinação final de resíduos sólidos gerados nas atividades de manutenção;
- Vistorias prediais periódicas (conforme NBR 16747 – Inspeção Predial).

b) **LOTE 2 - Manutenção dos sistemas de refrigeração e instalações de condicionadores de ar:**

- Elaborar e executar o Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC), a programação de manutenção preventiva, a manutenção corretiva dos sistemas de climatização: abrangendo aparelhos de janela, splits, fancoils, self-contained, cortinas de ar e sistemas VRF, compreendendo atividades de inspeção, limpeza, ajustes, testes operacionais, substituição de componentes, reparos de falhas e demais serviços necessários para assegurar o pleno funcionamento, a eficiência energética e a vida útil dos equipamentos;
- Instalação de equipamentos de condicionadores de ar, incluído os suportes necessários aos equipamentos, excluídos os sistemas prediais associados (como instalações de drenagem, pontos elétricos, bandejas coletoras e suportes/molduras para condicionadores de janela);

- Desinstalação de equipamentos de refrigeração;
- Manutenção preventiva e corretiva nos sistemas de ventilação, existentes ou que venham a ser instalados;
- Análise da qualidade do ar;
- Projeto de climatização e de renovação de ar: planejamento e dimensionamento de sistemas capazes de garantir conforto térmico e qualidade do ar nos ambientes, incluindo a escolha de equipamentos, definição de fluxos de ventilação, estratégias de exaustão e renovação do ar, de modo a atender às normas técnicas e promover eficiência energética;
- Manutenção preventiva e corretiva de sistema de exaustão e pressurização de escadas de emergência;
- Remoção, remanejamento, acondicionamento e destinação final de resíduos sólidos gerados nas atividades de manutenção.

Além disso, os serviços do LOTE 2 deverão atender os seguintes requisitos técnicos e normativos:

- Estar de acordo com as disposições da NBR 13971:2014 (Sistemas de refrigeração, condicionamento de ar, ventilação e aquecimento – Manutenção programada);
- O PMOC deverá ser devidamente elaborado e assinado pelo responsável técnico da contratada, estar em conformidade com: a Lei nº 13.589/2018; a Resolução RDC n° 2/2003 da ANVISA; e conter, no mínimo, as informações constantes no Anexo I da Portaria GM/MS n.º 3.523/98;
- A estruturação do PMOC deve conter a identificação dos ambientes climatizados, a descrição e periodicidade das atividades, bem como as recomendações a serem adotadas em situações de falha de equipamentos ou emergências;
- Utilização de software especializado, para que todas as ações de manutenção e controles sejam registrados de forma individualizada, por aparelho de ar condicionado;
- Deverá ser fixada, em cada equipamento de refrigeração, etiqueta de identificação com QR Code, contendo no mínimo as seguintes informações: tensão e corrente de funcionamento, potência elétrica nominal (W), capacidade do equipamento (BTU/h), data e tipo da última manutenção realizada (preventiva e/ou corretiva), peças substituídas e demais dados que a fiscalização considerar pertinentes;
- A leitura do QR Code e a atualização dos dados do equipamento deverão ser realizadas pela CONTRATADA, por meio de dispositivo móvel (celular, tablet ou equivalente), imediatamente após cada manutenção. As informações deverão permanecer disponíveis para consulta da fiscalização a qualquer momento, de forma remota ou pela leitura do QR Code no próprio equipamento;
- Divulgar aos ocupantes os procedimentos, as atividades realizadas e os resultados obtidos em manutenção, operação e controle.

A CONTRATADA deverá elaborar e entregar o PMOC em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, sendo este prazo improrrogável, ressalvadas as situações decorrentes de fatores inquestionavelmente fora do controle da contratada para os serviços de manutenção.

Além do PMOC, caberá à CONTRATADA planejar e executar o programa de manutenção preventiva, em estrita observância às recomendações dos fabricantes, à legislação e às normas técnicas aplicáveis, submetendo-se à avaliação e aprovação da equipe de fiscalização.

Os serviços de diagnóstico e catalogação compreendem a análise detalhada das condições operacionais dos aparelhos de ar-condicionado, com o objetivo de identificar falhas ou anomalias em seu funcionamento. Para tanto, a CONTRATADA deverá realizar inspeção completa, incluindo testes de desempenho, verificação dos componentes mecânicos e eletrônicos e avaliação do estado geral dos equipamentos.

Sempre que solicitado pela CONTRATANTE, a CONTRATADA deverá disponibilizar o histórico atualizado de cada equipamento de refrigeração no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da solicitação.

Por fim, a CONTRATADA deverá assegurar a plena operacionalidade dos equipamentos durante a vigência contratual, estabelecendo cronograma que garanta a continuidade e a funcionalidade dos sistemas de climatização.

Em AMBOS OS LOTES, os serviços a serem contratados NÃO CONTEMPLAM:

- Serviços que se enquadrem como obra;
- Manutenção dos equipamentos relativos ao sistema de transporte vertical (elevadores, escadas rolantes e afins);
- Manutenção dos equipamentos de fornecimento de energia ininterrupta (no-breaks);
- Manutenção de sistemas elétricos: painéis de correção de fator de potência e estabilizadores;
- Manutenção ou adaptações nas instalações de rede lógica e infraestrutura elétrica associada;
- Reparos e consertos provenientes de defeitos em peças/partes internas de equipamentos concentradores de rede (switches, patch-panels), eletrodomésticos e equipamentos eletrônicos pertencentes ao patrimônio físico da DPRJ;
- Manutenção de instalações de redes telefônicas e sem fio, microfones e sistemas de áudio, vídeo e sonorização;
- Manutenção dos componentes mecânicos e elétricos de bebedouros, geladeiras e frigobar;
- Limpeza de reservatórios de água e de fachadas prediais;
- Serviços de desinsetização, desratização e controle de pragas.

7. DA ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTATADAS

Atualmente, a DPRJ ocupa 176 imóveis distribuídos por todo o estado do Rio de Janeiro, totalizando uma área de 69.997,39 m². O contrato deverá abranger todos os imóveis atualmente ocupados, bem como quaisquer edificações que venham a ser ocupadas no futuro.

Devido à natureza do serviço e à necessidade de fornecimento de materiais, ferramentas, mão de obra, equipamentos e atendimento tanto a demandas ordinárias quanto extraordinárias, é desafiador realizar uma quantificação exata antecipada. Dessa forma, as quantidades estimadas não correspondem necessariamente às que efetivamente serão executadas. Os serviços serão especificados e quantificados com precisão para cada demanda, no momento da emissão da Ordem de Serviço (OS) correspondente, pela área técnica responsável pela fiscalização da manutenção predial no âmbito da DPRJ, observadas as competências definidas no futuro Termo de Referência.

A estimativa busca oferecer uma previsão consistente, a fim de viabilizar a análise econômica, atender às necessidades da DPRJ e garantir a exequibilidade do contrato.

Para a estimativa das quantidades de serviços, foram considerados o porte das edificações atualmente ocupadas pela DPRJ, seus principais componentes e sistemas, o estado de conservação das unidades, sua disposição geográfica, além dos cronogramas de intervenções realizadas no ano de 2024 e 2025. Essa abordagem visa proporcionar uma estimativa mais condizente com as necessidades reais da instituição da instituição.

Dessa forma, o dimensionamento da equipe residente de manutenção foi realizado contemplando-se a totalidade dos imóveis ocupados pelo órgão na Capital, Baixada e Interior, considerando os seguintes parâmetros: área construída, distância em relação à base operacional (local de alocação da equipe), tempo médio de deslocamento, volume das manutenções realizadas no âmbito do contrato vigente nº 05/2022 nos anos de 2024 e 2025 (contido no processo administrativo nº. E-20/001.000835/2021), além da categorização de cada imóvel segundo três critérios: criticidade

operacional (alta, média ou baixa), complexidade construtiva (novo, padrão ou antigo), tipo de ocupação (integral ou parcial do imóvel).

A partir dessas informações, foram calculadas as seguintes variáveis:

- Horas demandadas em manutenção corretiva: considerando média de quatro horas por ordem de serviço;
- Horas demandadas em manutenção preventiva: calculadas a partir de um fator de 20% da área do imóvel;
- Horas de deslocamento: determinadas por distância através do *Google Maps*, adotando a velocidade média de 40 km/h;
- Horas produtivas: estimadas em 140 horas/mês por trabalhador, dentro de uma jornada contratual de 220 horas/mês.

Para refinamento dos resultados, aplicaram-se coeficientes de correção baseados na criticidade e complexidade construtiva de cada imóvel ocupado pela DPRJ:

- Criticidade: 0,85 (baixa), 1,00 (média) e 1,25 (alta);
- Complexidade: 0,90 (imóvel novo), 1,00 (padrão) e 1,20 (antigo).

A partir desses parâmetros, o quantitativo de técnicos por imóvel foi estimado a partir de três abordagens complementares:

- Método de horas produtivas – considerando a relação direta entre demanda de serviço e capacidade produtiva;
- Método de área construída – utilizando a área como variável de esforço de manutenção;
- Método de área ajustado – aplicação de fatores de criticidade e complexidade para adequar o cálculo à realidade operacional de cada imóvel.

Os parâmetros de dimensionamento da equipe residente e a definição de níveis de serviço foi orientado seguindo as metodologias de boas práticas nacionais e internacionais de gestão de manutenção predial:

- PMBOK Guide (Project Management Body of Knowledge, PMI) e IFMA (International Facility Management Association), que fornecem práticas reconhecidas para planejamento de recursos, análise de risco e gestão de facilities;
- ABNT NBR 5674:2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, que estabelece diretrizes para planejamento, organização e execução da manutenção;
- ABNT NBR 14037:2011 – Manual de operação, uso e manutenção das edificações, que trata da responsabilidade de manter as condições adequadas de desempenho dos imóveis;
- Mapeamento de distâncias via ferramentas de geolocalização e histórico de chamados do contrato vigente.

A memória de cálculo detalhada da Equipe Fixa encontra-se disponível no ANEXO I.

Ainda, o item Transporte foi dimensionado com base no quantitativo de veículos do contrato vigente, acrescido da expansão necessária para assegurar a eficiência logística das manutenções. A memória de cálculo detalhada deste item encontra-se disponível no ANEXO II. Além disso, no cálculo dos valores estimados utilizou-se como base:

- foram utilizadas as composições de Custo Horário Produtivo (CHP) e Custo Horário Improdutivo (CHI), elaboradas com base nos catálogos de referência da SINAPI, EMOP e SCO;

- conforme estudo apresentado no Pregão nº 0093/2024 do TJ/RJ, considerou-se, para fins de estimativa de uma jornada diária de trabalho de 8,8 horas, o percentual de 40% de horas produtivas e 60% de horas improdutivas.

Ainda, embora o valor estimado no ANEXO II deste ETP pareça superior ao do contrato atual, projeta-se que os custos finais sejam equivalentes ou até mais econômicos após a licitação. Primeiramente, o montante estimado no ETP será refinado no Termo de Referência (TR) mediante o cálculo adequado do BDI, o que resultará em sua redução. Ademais, o processo licitatório propiciará descontos competitivos pelas licitantes. Vale ressaltar que o valor do contrato vigente reflete o lance vencedor da licitação anterior (já com descontos aplicados), o que impede uma comparação direta e linear nesta fase de planejamento.

O modelo proposto no ETP prevê o aumento do quantitativo total de veículos e uma maior demanda por modelos de grande porte — impacto decorrente, principalmente, da substituição de veículos do tipo Spin por picapes de cabine simples e dupla. Essa readequação é indispensável para suprir as demandas de manutenção, visto que, no panorama atual, a logística de transporte tornou-se um gargalo operacional que impede o atendimento satisfatório das ordens de serviço.

Por fim, o contrato atual adota um modelo de custo fixo para o aluguel de veículos e mão de obra dos motoristas, gerando faturamento mensal independentemente da efetiva utilização ou de eventuais períodos de ociosidade. Em contrapartida, a nova contratação instituirá o pagamento por demanda efetivamente executada. Essa transição alinha a gestão contratual aos princípios constitucionais da economicidade e da eficiência (Art. 37, *caput*, da CF/88), otimizando a aplicação dos recursos públicos.

A previsão dos Serviços Sob Demanda foi elaborada a partir da análise quantitativa:

- Histórico de atividades realizadas em 2024 nas unidades ocupadas pela DPRJ;
- Atividades adicionais de manutenções predial necessárias que não estão contempladas no contrato atual, custeadas por verba de adiantamento, tais como: serviços em altura com andaimes não previstos no contrato atual, retirada de entulho, adicional noturno e hora extra;
- Serviços adicionais que refletem as futuras necessidades de manutenção das novas sedes DPRJ, tais como: conservação das fachadas em pele de vidro.

A memória de cálculo dos Serviços Sob Demanda se encontra no ANEXO III.

Ademais, a estimativa do Serviço Especializado do Lote 1 baseou-se:

- No histórico de medições do contrato nº 05/2022 no ano de 2024;
- Atividades adicionais de manutenções predial necessárias que não estão contempladas no contrato atual, custeadas por verba de adiantamento, tais como: manutenção dos Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), manutenções de bombas hidráulicas, limpeza de reservatórios de esgoto, vidraçaria e serralheria especializada.

Por outro lado, a estimativa do Serviço Especializado do Lote 2 foi embasada:

- Na projeção de manutenções necessárias nos sistemas de dutos;
- Na análise da qualidade do ar nas sedes atualmente ocupadas pela DPRJ.

A memória de cálculo correspondente também se encontra detalhada no ANEXO III.

Por fim, a estimativa dos desembolsos referentes ao Fornecimento de Peças e Materiais foi realizada considerando-se igual ao custo das medições do contrato atual (nº 05/2022) no ano de 2024.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme anteriormente, e em atendimento à Resolução DPGERJ nº 1183, de 05 de outubro de 2022, a estimativa de custo foi elaborada, primeiramente, com base nos preços de referência da Tabela SINAPI para o Estado do Rio de junho de 2025, e, complementarmente, nas composições elaboradas pelo quadro técnico da DPRJ (ANEXO IV). Na ausência de previsão de determinado material ou serviço na Tabela SINAPI ou nas composições elaboradas pela DPRJ, foram utilizadas outras bases de custos, conforme a ordem estabelecida a seguir:

1. Catálogo da Empresa de Obras Públicas do Estado do Rio de Janeiro - EMOP, no mês de junho de 2025;
2. Sistema de Custos para Obras e Serviços de Engenharia - SCO/RJ, no mês de junho de 2025;
3. Tabela SBC/RJ, para o estado do Rio de Janeiro e no mês de junho de 2025;
4. Outras tabelas formalmente aprovadas por órgãos ou entidades da Administração Pública federal, estadual ou municipal (SICRO/DNIT, FDE/SP, SIURB/SP, SETOP/MG e entre outros), no mês de junho de 2025;
5. Em último caso, cotações de mercado atualizadas.

Além disso, a elaboração das planilhas orçamentárias seguiu as boas práticas de engenharia e a jurisprudência do TCE/RJ.

O valor global proposto para 24 (vinte e quatro) meses de contrato foi de R$ 51.584.278,07, no qual R$ 44.050.493,44 corresponde ao Lote 1 e R$ 7.533.784,63 ao Lote 2.

A tabela a seguir apresenta o orçamento estimativo para cada lote e o valor global do objeto.

PLANILHA RESUMO DE VALORES UNITÁRIOS ONERADOS						
ESTIMATIVA DE CUSTO MENSAL, ANUAL E BIENUAL						
CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREDIAL - DPRJ			MÊS BASE	SINAPI		jun/25
				EMOP		jun/25
			REV 0	BDI:		22,47%
				BDI DIFERENCIADO:		18,27%
LOTE 1 - MANUTENÇÃO PREDIAL CIVIL E INSTALAÇÕES						
Item	Descrição	% GLOBAL	CUSTO MENSAL		CUSTO ANUAL	CUSTO BIENAL
			V.total	V.total Mensal com BDI	V.total Anual com BDI	V.total Bienal com BDI
1.0	**MÃO DE OBRA RESIDENTE - CONTRATO DE MANUTENÇÃO**	**51,0%**	**763.811,80**	**935.471,24**	**11.225.654,88**	**22.451.309,76**
1.1	EQUIPE ADMINISTRATIVA FIXA		231.240,03	283.209,02	3.398.508,24	6.797.016,48
1.2	EQUIPE TÉCNICA FIXA		532.571,77	652.262,22	7.827.146,64	15.654.293,28
2.0	**TRANSPORTE - CONTRATO DE MANUTENÇÃO**	**16,9%**	**262.297,42**	**310.219,16**	**3.722.629,90**	**7.445.259,81**
2.1	VEICULO TIPO PEQUENO PORTE		12.363,56	14.622,38	175.468,59	350.937,18
2.2	VEICULO TIPO PICAPE CABINE SIMPLES		6.735,52	7.966,10	95.593,19	191.186,39

2.3	VEICULO TIPO PICAPE CABINE DUPLA		187.905,30	222.235,60	2.666.827,18	5.333.654,36
2.4	VEICULO TIPO VAN DE PASSAGUEIROS		15.314,42	18.112,36	217.348,37	434.696,75
2.5	VEICULO DO TIPO FURGÃO		15.314,42	18.112,36	217.348,37	434.696,75
2.6	VEICULO DO TIPO CAMINHÃO		24.664,20	29.170,35	350.044,19	700.088,38
3.0	**SERVIÇO SOB DEMANDA - CONTRATO DE MANUTENÇÃO**	**26,7%**	**400.469,75**	**490.471,56**	**5.885.658,74**	**11.771.317,47**
3.1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL		61.169,24	74.916,45	898.997,45	1.797.994,90
3.2	DEMOLIÇÕES		9.028,47	11.057,53	132.690,38	265.380,76
3.3	ESCAVAÇÃO, COMPACTAÇÃO E REATERRO		401,88	492,19	5.906,31	11.812,62
3.4	ANDAIMES		2.433,07	2.979,88	35.758,58	71.517,16
3.5	BASES E PAVIMENTOS		7.890,50	9.663,82	115.965,84	231.931,68
3.6	ESTRUTURAS		3.873,49	4.744,03	56.928,31	113.856,62
3.7	ALVENARIA E DIVISÓRIAS		18.129,61	22.204,07	266.448,82	532.897,64
3.8	REVESTIMENTO DE PAREDES, TETO E PISOS		60.334,10	73.893,63	886.723,50	1.773.447,00
3.9	MÁRMORES E GRANITOS		14.453,66	17.701,98	212.423,73	424.847,46
3.10	ESQUADRIAS		18.687,65	22.887,52	274.650,28	549.300,56
3.11	VIDRAÇARIA		10.542,02	12.911,24	154.934,88	309.869,76
3.12	SERRALHERIA		10.248,09	12.551,26	150.615,07	301.230,14
3.13	INSTALAÇÕES DE ESGOTO, DRENAGEM E PLUVIAL		3.841,63	4.705,00	56.460,01	112.920,02
3.14	INSTALAÇÕES DE ÁGUA FRIA		6.384,45	7.819,29	93.831,50	187.663,00
3.15	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		114.875,80	140.693,06	1.688.316,66	3.376.633,32
3.16	COBERTURAS E IMPERMEABILIZAÇÃO		15.992,35	19.586,48	235.037,81	470.075,62
3.17	PINTURA		36.293,49	44.450,11	533.401,30	1.066.802,60
3.18	LOUÇAS E APARELHOS		5.248,47	6.428,01	77.136,12	154.272,24
3.19	INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO E PÂNICO		641,78	786,02	9.432,18	18.864,36
4.0	**SERVIÇOS ESPECIALIZADOS**	**1,2%**	**18.229,81**	**22.326,04**	**267.912,51**	**535.825,01**

4.1	SERVIÇOS ESPECIALIZADOS NO CONTRATO VIGENTE 2024		13.638,57	16.703,15	200.437,83	400.875,66
4.2	SERVIÇOS VERBA DE ADIANTAMENTO 2024		4.091,24	5.010,54	60.126,48	120.252,95
4.3	LAUDO VISTORIA SPDA		500,00	612,35	7.348,20	14.696,40
5.0	**- CONTRATO DE MANUTENÇÃO**	**4,2%**	**65.062,34**	**76.949,22**	**923.390,70**	**1.846.781,39**
	TOTAL DO LOTE 1		**R$ 1.509.871,11**	**R$ 1.835.437,23**	**R$ 22.025.246,72**	**R$ 44.050.493,44**

LOTE 2 - MANUTENÇÃO DOS SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO E INSTALAÇÕES DE CONDICIONADORES DE AR

Item	Descrição	% GLOBAL	CUSTO MENSAL		CUSTO ANUAL	CUSTO BIENAL
			V.total	V.total Mensal com BDI	V.total Anual com BDI	V.total Bienal com BDI
1.0	**MÃO DE OBRA RESIDENTE - CONTRATO DE MANUTENÇÃO**	**2,0%**	**54.745,21**	**67.048,66**	**804.583,92**	**1.609.167,84**
1.1	EQUIPE ADMINISTRATIVA FIXA		30.132,87	36.904,94	442.859,28	885.718,56
1.2	EQUIPE TÉCNICA FIXA		24.612,34	30.143,72	361.724,64	723.449,28
2.0	**TRANSPORTE - CONTRATO DE MANUTENÇÃO**	**1,7%**	**26.921,66**	**31.840,25**	**382.082,97**	**764.165,93**
2.1	VEICULO TIPO PEQUENO PORTE		6.181,78	7.311,19	87.734,29	175.468,59
2.2	VEICULO TIPO PICAPE CABINE SIMPLES		13.471,04	15.932,20	191.186,39	382.372,78
2.3	VEICULO DO TIPO FURGÃO		2.784,44	3.293,16	39.517,89	79.035,77
2.4	VEICULO DO TIPO CAMINHÃO		4.484,40	5.303,70	63.644,40	127.288,80
3.0	**SERVIÇO SOB DEMANDA - CONTRATO DE MANUTENÇÃO**	**12,1%**	**181.622,53**	**222.433,12**	**2.669.197,41**	**5.338.394,82**
3.1	INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS		73.117,71	89.547,26	1.074.567,16	2.149.134,32
3.2	DESINSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS		319,24	390,98	4.691,75	9.383,50
3.3	MANUTENÇÕES PREVENTIVAS		108.185,58	132.494,88	1.589.938,50	3.179.877,00
4.0	**SERVIÇOS ESPECIALIZADOS**	**0,7%**	**9.765,60**	**11.959,93**	**143.519,14**	**287.038,29**
4.1	LIMPEZA DE DUTOS		7.245,18	8.873,17	106.477,99	212.955,98
4.2	ANÁLISE DA QUALIDADE DO AR		2.520,42	3.086,76	37.041,15	74.082,30

5.0	FORNECIMENTO DE PEÇAS E MATERIAIS - CONTRATO DE MANUTENÇÃO	0,6%	9.105,83	10.769,46	129.233,51	258.467,02
TOTAL DO LOTE 2			R$ 257.548,49	R$ 313.907,69	R$ 3.766.892,31	R$ 7.533.784,63
TOTAL GLOBAL DOS LOTES			R$ 1.767.419,60	R$ 2.149.344,92	R$ 25.792.139,03	R$ 51.584.278,07

As bases de cálculo que fundamentaram o orçamento detalhado integram os ANEXOS de I a IV.

Os valores estimados serão definidos com maior precisão no futuro Termo de Referência.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

Em relação ao princípio do parcelamento instituído pelo artigo 47, II, da Lei 14.133/2021, a conclusão é de que o objeto em questão deverá ser separado em 2 (dois) lotes, conforme as divisões técnicas:

a) **LOTE 1 - Manutenção predial civil e instalações:**

Prestação de serviços continuados de manutenção predial preventiva, corretiva e adaptações, abrangendo:

- Instalações elétricas;
- Instalações hidrossanitárias;
- Sistemas prediais: coberturas, impermeabilizações, esquadrias, serralherias, marcenarias, revestimentos, gesso, forro, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem;
- Serviços de vidraçaria e película para vidro em geral;
- Portas de vidro e alumínio;
- Adequações de layout;
- Melhorias e recuperação dos sistemas prediais, existentes ou que venham a ser construídos;
- Manutenção de pavimentos urbanos de uso não veicular (calçadas e áreas de entrada dos edifícios);
- Limpeza dos reservatórios de esgoto e caixas de gordura;
- Troca de filtros de bebedouros;
- Instalações elétricas e hidráulicas associadas aos condicionadores de ar — complementares aos equipamentos de janela, splits, fancoils, self-contained, cortinas de ar e sistemas VRF — excetuando-se os próprios equipamentos;
- Portas metálicas do tipo corta-fogo;
- Iluminação de emergência e o sistema de sinalização de segurança e emergência;
- Sistema de exaustão e pressurização de escadas de emergência, o sistema eletrônico de detecção de fumaça, alarme contra incêndios;
- Bombas e motores elétricos, inclusive bombas de incêndio;
- Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA);
- Remanejamento, acondicionamento e destinação final de resíduos sólidos gerados nas atividades de manutenção.

b) **LOTE 2 - Manutenção dos sistemas de climatização e instalações de condicionadores de ar:**

- Prestação de serviços continuados de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de climatização, abrangendo equipamentos do tipo janela, split e VRF, já instalados ou que venham a ser instalados ao longo da vigência contratual;
- Elaboração e execução do PMOC;
- Desinstalação de equipamentos de refrigeração;
- Instalações de novos aparelhos condicionadores de ar;
- Sistemas de ventilação;
- Análise da qualidade do ar;
- Projeto de climatização e de renovação de ar;

- Remanejamento, acondicionamento e destinação final de resíduos sólidos gerados nas atividades de manutenção.

A manutenção das unidades da DPRJ e de seus ativos físicos incorporados é um objeto multidisciplinar e tecnicamente diversificado. Faz-se necessário analisar globalmente quais elementos apresentam mais vantagens na contratação conjunta e quais apresentam mais vantagens no parcelamento. Para disciplinas tais como manutenção civil (presentes no Lote 1), elétrica, hidráulica, e outras inerentes às edificações, não se verifica a viabilidade de parcelamento da solução, pois o objeto se caracteriza como um grupo único e uma solução unificada, que deve ser atendida por um único fornecedor, garantindo a coerência técnica e a qualidade dos serviços.

Todas as atividades do Lote 1 podem ser significativamente otimizadas — tanto em termos de custo quanto de prazo e qualidade — quando coordenadas sob uma mesma gestão. Além disso, as intervenções necessárias para adaptações de espaços que resultem na indisponibilidade temporária de partes da edificação podem ser realizadas de forma integrada, o que permite a redução do prazo de execução e minimiza as interferências no ambiente, preservando a continuidade das atividades da DPRJ.

Além do mais, uma eventual divisão no Lote 1 submeteria a Administração ao risco de mercado, na medida em que empresas diferentes, ainda que do mesmo ramo de atividade, possuem diferenciações econômico-financeiras, estruturais, de logística dentre outras, resultando, ao cabo, em capacidades distintas de prestação de serviço, dificultando o controle, e expondo a execução dos contratos a possíveis níveis de serviço aquém dos critérios a serem estabelecidos no Edital. Adicionalmente, a carga administrativa para a adequada gestão e fiscalização de diversos contratos demandaria do DPRJ um esforço muito maior do que um contrato unificado.

Por outro lado, os serviços do Lote 2, que se referem aos sistemas de climatização, possuem natureza distinta das atividades do Lote 1. As operações nesse lote exigem um grau de especialização mais elevado, com empresas capacitadas e com expertise nesse tipo específico de manutenção. Dessa forma, a separação dos serviços de climatização em lote próprio e distinto do Lote 1 justifica-se pela necessidade de contratação de empresas especializadas, que possam fornecer soluções mais eficientes, econômicas e de maior qualidade, como previsto na Lei nº 14.133/2021, que autoriza o parcelamento do objeto da licitação quando tal medida se revelar vantajosa para a Administração Pública.

Dessa forma, a divisão em lotes foi elaborada de forma técnica, respeitando a natureza distinta dos serviços, e visa proporcionar maior controle, eficiência e qualidade na execução dos contratos de manutenção predial. A organização por tipo de serviço possibilita uma melhor alocação de recursos e a execução de atividades com alta especialização, de acordo com as demandas específicas de cada sistema e instalação, além de permitir que empresas especializadas em áreas distintas sejam contratadas para cada tipo de serviço. Essa estruturação está em conformidade com os princípios da eficiência, legalidade e economicidade, previstos no artigo 37 da Constituição Federal e no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021.

Além disso, a divisão em lotes, conforme a Lei de Licitações, visa garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. Ao permitir que um número maior de empresas participe do certame, amplia-se a competitividade, o que está alinhado ao princípio da ampla competição e aumenta as chances de obtenção de propostas mais vantajosas.

Finalmente, a divisão em lotes facilita a gestão dos contratos, pois possibilita que a Administração acompanhe e fiscalize de forma mais eficiente a execução dos serviços de cada lote.

10. CONSULTA OU AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Lei n.º 14.133/2021, que introduziu a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, disciplinou em seu corpo normativo, a possibilidade de realização de consulta ou audiência pública como instrumento de participação social nas contratações públicas. Nesse sentido, disciplina o art. 21 da supracitada lei:

> "Art. 21 - A Administração poderá convocar, com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, audiência pública, presencial ou a distância, na forma eletrônica, sobre licitação que pretenda

> realizar, com disponibilização prévia de informações pertinentes, inclusive de estudo técnico preliminar e elementos do edital de licitação, e com possibilidade de manifestação de todos os interessados.
> Parágrafo único. A Administração também poderá submeter a licitação a prévia consulta pública, mediante a disponibilização de seus elementos a todos os interessados, que poderão formular sugestões no prazo fixado."

Apesar de prevista e possível, entende-se que a consulta ou audiência pública pode ser dispensada por decisão fundamentada do órgão ou entidade responsável pela licitação, desde que devidamente justificada.

Em análise a contratação, em especial ao objeto que se pretende contratar, não se vislumbra a necessidade de realização de audiência pública, visto que este é costumeiramente contratado pela Administração Pública como um todo, não possuindo dificuldades técnicas que ensejem a necessidade de realização de consulta ou audiência pública.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A primeira contratação correlata é referente à licitação de serviços de manutenção ou adaptações nas instalações de rede lógica e infraestrutura elétrica associada (contido no processo administrativo nº E-20/001.008069/2023).

Pode haver interdependência durante a execução dos serviços de adaptações e adequações de layout que necessitem de intervenções na rede lógica. Como, por exemplo, na instalação de novos pontos de rede e elétrica dos pontos de trabalho, que complementam a operação na rede lógica.

Dado que essas intervenções precisam ser realizadas de maneira concomitante, a execução dos serviços deve ser planejada de forma integrada, para que as adaptações no layout não interfiram no funcionamento da rede elétrica e lógica, e vice-versa. O cronograma de execução, portanto, deve levar em consideração essa interdependência, de modo a otimizar a alocação de recursos e minimizar o tempo de execução, garantindo que as modificações no espaço físico sejam feitas de forma fluida e sem comprometimento da infraestrutura tecnológica e elétrica existente.

A segunda contratação correlata refere-se à equipe de apoio à fiscalização da manutenção predial (contido no processo administrativo nº E-20/001.002596/2026), destinada a complementar as atividades de acompanhamento contratual, mediante auxílio na verificação dos padrões de qualidade e no controle dos quantitativos executados. Ressalta-se que essa contratação não constitui condição indispensável para a execução ou fiscalização do contrato principal, que será realizada pelos servidores designados pela Administração, nos termos da legislação vigente. A equipe de apoio representa medida de aprimoramento dos mecanismos de controle e da eficiência da gestão contratual.

12. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação que se pretende realizar foi inserida no Plano Anual de Contratações (PCA) do ano de 2026, elaborado por esta Diretoria e inserido no processo administrativo E-20/001.004545/2025.

13. ENQUADRAMENTO LEGAL E JUSTIFICATIVA

O procedimento a ser adotado pode ser definido de acordo com as características do objeto, e será conduzido por meio de PREGÃO ELETRÔNICO, tendo como critério de julgamento o MAIOR DESCONTO, nos termos dos art. 6º, inciso XXXVIII, art. 28, inciso I, e art. 34 da Lei n.º 14.133/2021.

A escolha do critério de Maior Desconto justifica-se por se tratar de contratação baseada em tabelas de preços de referência, modelo que se mostra ideal para o objeto em questão, garantindo a obtenção da proposta mais vantajosa mediante a aplicação de um percentual de desconto linear sobre os preços unitários constantes na referida tabela.

A aplicação do desconto linear sobre a totalidade dos itens componentes do orçamento estimado justifica-se para manter o equilíbrio econômico-financeiro da futura contratação, evitando distorções nos preços unitários (jogo de planilha).

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, busca-se garantir a segurança, funcionalidade e continuidade operacional das instalações prediais da DPRJ, prevenindo acidentes e transtornos decorrentes do uso contínuo das estruturas físicas, além de contribuir para o prolongamento da vida útil das edificações.

O objetivo é atender, de forma mais eficiente e econômica, às demandas atuais e futuras relacionadas à manutenção predial corretiva e preventiva, às adaptações e melhorias nas unidades da DPRJ, com fornecimento de materiais e mão de obra, sob o regime de empreitada por preço unitário, conforme especificações constantes nas planilhas de serviços e insumos.

Espera-se, no mínimo:

- Atender de forma tempestiva às solicitações de reparo;
- Minimizar a deterioração das instalações, evitando custos elevados com intervenções tardias;
- Reduzir desperdícios de recursos naturais e financeiros;
- Melhorar o ambiente institucional para servidores e usuários;
- Elevar o grau de satisfação dos usuários internos e externos;
- Otimizar os custos e os processos administrativos de contratação, gestão e fiscalização.

Os resultados pretendidos serão monitorados por meio de indicadores objetivos que serão definidos no TR, tais como:

- Percentual de atendimento das ordens de serviço dentro dos prazos;
- Tempo médio de resposta e conclusão dos serviços; quantitativo de demandas reincidentes para o mesmo objeto de manutenção;
- Número de ocorrências relacionadas à indisponibilidade de sistemas prediais;
- Percentual de execução dos serviços preventivos programados;
- Acompanhamento da evolução dos custos de manutenção ao longo da vigência contratual.

Tais indicadores permitirão avaliar a efetividade da contratação e subsidiar a fiscalização contratual quanto ao alcance dos resultados esperados.

Os benefícios esperados incluem, ainda:

- Pleno e contínuo funcionamento das instalações e sistemas prediais;
- Adequado dimensionamento técnico das intervenções;
- Complementação das ações de reparo eventualmente realizadas pela Administração;
- Redução de custos operacionais com manutenção;
- Melhoria do planejamento e controle dos gastos;
- Promoção da segurança e do bem-estar dos usuários.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM PREVIAMENTE ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

15.1. Providências quanto a outros contratos:

Sugere-se que a rescisão do Contrato nº 05/2022 (Processo Administrativo nº E-20/001.000835/2021) seja programada para ocorrer de forma concomitante ao início da vigência do contrato decorrente deste Estudo Técnico Preliminar.

15.2. Providências quanto aos servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

A fiscalização do contrato será exercida por servidores designados pela Diretoria de Infraestrutura e Engenharia da DPRJ. A execução contratual deverá ser acompanhada por um ou mais fiscais, representantes da Administração, formalmente designados para essa função, com conhecimento técnico compatível para acompanhar e verificar a entrega dos serviços e projetos.

Embora a DPRJ conte em seu quadro com profissionais tecnicamente habilitados para exercer a fiscalização, reconhece-se a necessidade de capacitações contínuas, com o objetivo de atualizar

e ampliar competências, especialmente frente às inovações tecnológicas, metodológicas e normativas aplicáveis à gestão de contratos e obras públicas, conforme orientação dos termos de governança, gestão de riscos e de controle preventivo previstos na Lei 14.133/2021.

Tais capacitações deverão ser promovidas por meio de cursos específicos, que deverão compor o Plano Anual de Capacitação da instituição, assegurando maior qualidade, eficiência e conformidade nos processos de fiscalização e gestão contratual.

Por fim, a implementação do novo contrato acarretará mudanças significativas na gestão dos serviços prestados pela contratada, bem como a sua fiscalização. Diante disso, será necessária a reestruturação da Engenharia da DPRJ.

15.3. **Providências quanto às adaptações nas instalações da DPRJ:**

A DPRJ deverá disponibilizar espaço físico na sua sede da Avenida Marechal Câmara nº 271, Castelo, Centro do Rio de Janeiro, para a alocação da equipe residente da futura contratada, compreendendo os setores operacional e administrativo, bem como área destinada à guarda de insumos básicos de manutenção.

15.4. **Providências quanto à execução do serviço:**

A DPRJ, por meio de seus órgãos, deverá prover os devidos acessos à Contratada, de modo que esta possa executar satisfatoriamente os serviços, inclusive definindo horários e formas de acesso.

Como regra geral, as atividades que não causem impacto ou interrupção na rotina administrativa do órgão deverão ser programadas e executadas em horário comercial.

Serviços ruidosos, poluentes ou que impeçam a utilização dos ambientes deverão ser programados junto à fiscalização para a liberação dos ambientes ou, conforme determinação da fiscalização, para a execução em horário diferenciado (como horários noturnos, finais de semana ou feriados).

Os reparos urgentes e emergenciais devem ser executados imediatamente após o acionamento da Contratada, independentemente do horário, a fim de mitigar riscos ou interrupções graves nos serviços do órgão.

Ressalta-se a importância de elaboração de um cronograma com a previsão das atividades necessárias à adequação do órgão para que a contratação surta seus efeitos.

Ainda, a DPRJ deverá realizar uma auditoria nos depósitos localizados em São Cristóvão, Rocha e no almoxarifado da Engenharia, com o objetivo de identificar e quantificar todos os materiais e equipamentos de climatização existentes, de forma a refletir com fidelidade a realidade do estoque. O relatório resultante será repassado à futura contratada, para fins de eventual utilização desses insumos durante a execução dos serviços.

15.5. **Providências quanto às autorizações:**

Ficará a cargo da CONTRATADA a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), bem como o pagamento das taxas pertinentes aos Conselhos profissionais competentes.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS SÓCIO-AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORA CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

16.1. **Impactos Sócio-Ambientais e Respectivas Medidas Mitigadoras:**

Os potenciais impactos ambientais decorrentes do serviço a ser contratado envolvem os materiais a serem utilizados em sua execução, assim como o descarte adequado de eventuais resíduos gerados.

A presente contratação está alinhada à política pública de contratações sustentáveis, com foco na promoção de práticas ambientalmente responsáveis e socialmente justas.

16.2. **Critérios e Práticas de Sustentabilidade:**

A contratada deverá adotar práticas de gestão ambiental compatíveis com a legislação

vigente, especialmente no que se refere à gestão e destinação adequada dos resíduos gerados durante a execução contratual.

Em relação à gestão de resíduos, a contratada deverá cumprir as diretrizes, critérios e procedimentos estabelecidos pela Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), pela Resolução nº 307/2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e pelo Decreto nº 43.629/2012, devendo apresentar, sempre que solicitado pela fiscalização contratual, a documentação comprobatória da destinação adequada dos resíduos gerados.

Os serviços prestados pela contratada deverão ser executados com base no uso racional de recursos e equipamentos, de modo a prevenir e evitar o desperdício de insumos, bem como a geração excessiva de resíduos. Deve-se priorizar o emprego eficiente de energia elétrica, utilizando equipamentos de baixo consumo, sempre que tecnicamente viável, de forma a garantir o atendimento às diretrizes de responsabilidade ambiental estabelecidas pela contratante.

A equipe da contratada deverá ser devidamente instruída sobre a importância das políticas de sustentabilidade, abrangendo tanto a interação do ser humano com o meio ambiente em suas atividades cotidianas — considerando que os recursos naturais são finitos — quanto a dimensão social, com especial atenção aos direitos trabalhistas e à proteção dos direitos humanos.

A licitante deverá seguir o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRC) e o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), assegurando que todos os resíduos das classes A, B, C e D gerados em suas atividades sejam removidos das instalações da contratante. Além disso, todos os resíduos deverão ser acompanhados pelo Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da ABNT e com o art. 10 da Resolução CONAMA nº 307/2002, devendo os respectivos comprovantes permanecer disponíveis para apresentação à fiscalização contratual.

Nos procedimentos de recolhimento, acondicionamento, armazenamento e transporte das substâncias que agridem a camada de ozônio, abrangidas pelo Protocolo de Montreal (tais como CFCs, Halons, CTC e tricloroetano), é vedado o lançamento desses gases na atmosfera, bem como de outros responsáveis pelo efeito estufa, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 267/2000 e o Decreto nº 2.783/1998, devendo a contratada adotar os procedimentos ambientalmente adequados para manuseio, armazenamento e destinação desses materiais.

Os insumos, sempre que aplicável e tecnicamente viável, deverão ser compostos, total ou parcialmente, por materiais reciclados, atóxicos e biodegradáveis, atendendo às normas técnicas pertinentes e à legislação vigente.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Este estudo preliminar demonstra que a contratação da solução proposta é não apenas tecnicamente viável, mas também fundamentadamente necessária. A sua viabilidade está respaldada por diversos fatores técnicos e de mercado.

Primeiramente, o mercado de prestadores de serviços nesse segmento se caracteriza pela abundância de empresas qualificadas, o que favorece a concorrência saudável e aumenta as chances de obtenção de propostas vantajosas para a DPRJ.

Além disso, foi realizada análise de viabilidade técnica, com conclusão favorável à contratação. A análise realizada demonstrou a exequibilidade do contrato e confirmou que as soluções propostas são adequadas às necessidades específicas da DPRJ.

Em vista dos pontos acima, esta Equipe Técnica declara a viabilidade da contratação ora proposta.

18. ANEXOS

Segue a relação de anexos que subsidiaram a elaboração do orçamento deste estudo:

- Anexo I - SEI n° 2122498: Orçamento e Memória de Cálculo da Equipe Residente;
- Anexo II - SEI n° 2122499: Orçamento e Memória de Cálculo do Transporte;

- Anexo III - SEI n° 2122503: Orçamento e Memória de Cálculo do Serviço Sob Demanda e Especializado;
- Anexo IV - SEI n° 2122506: Composições Elaboradas Pela DPRJ;

ATO DA AUTORIDADE:
Aprovo a contratação pretendida, nos termos delineados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conforme §1º do art. 18, da Lei n.º 14.133/2021.

MAURÍCIO TEIXEIRA NOYA

Assinatura do Diretor, Secretário ou Chefe de Gabinete

Documento assinado eletronicamente por **FLAVIO EDUARDO LETHIER RANGEL**, **Subdefensor Público Geral de Gestão**, em 04/11/2026, às 17:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2254668** e o código CRC **81E9B1D4**.

Avenida Marechal Câmara, 314 - Bairro Centro
Rio de Janeiro - RJ - CEP 20020-080
- www.defensoria.rj.def.br