

# Estudo Técnico Preliminar 3/2020

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 50840.000135/2020-11

## 2. Definição e Especificação do

2.1. O objeto do estudo é a contratação de empresa em gerenciamento de ativos tangíveis, na modalidade *Facilities Management*, compreendendo as atividades de planejamento, gerenciamento, manutenção e operação predial, com disponibilização de sistema informatizado de gestão operacional integrada, compreendendo a coordenação e execução dos serviços de manutenção preventiva, corretiva e serviços eventuais nos sistemas, equipamentos e instalações prediais da EPL, em Brasília/DF, com fornecimento de mão de obra, matérias, peças e componentes de reposição, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência que dará origem a contratação.

## 3. Descrição da necessidade

3.1. A Empresa de Planejamento e Logística S.A - EPL ocupa atualmente 3.604,56 (três mil seiscentos e quatro virgula cinquenta e seis) m<sup>2</sup> distribuídos no 7º e 8º andares situados no Bloco C do Edifício Parque Cidade Corporate, em Brasília/DF.

3.2. Cada andar possui 05 (cinco) salas de dimensões diferentes, em vão livre, cujas locações ocorreram nos anos de 2012 e 2013, onde encontram-se localizadas todas as instalações.

3.3. De forma a permitir o correto e seguro funcionamento da empresa no imóvel ocupado, faz-se necessária a execução de diversos serviços rotineiros que permitirão a todos os profissionais as mínimas condições para o desenvolvimento de suas atividades. Estes serviços estão intimamente ligados à manutenção das mínimas condições de infraestrutura das instalações, sejam elas atividades de manutenção preventiva, preditiva ou corretiva.

3.4. A atividade-meio é aquela não relacionada diretamente com a atividade-fim da empresa, como por exemplo, os serviços de conservação patrimonial e de limpeza, serviço de manutenção geral predial e especializada, engenharias, arquitetura, manutenção de máquinas e equipamentos, serviços de mensageiros, distribuição interna de correspondência, serviços de recepção, serviços de movimentação interna de materiais, dentre outros.

3.5. Destaca-se que no que concerne ao princípio da eficiência, Segundo MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 24. ed. São Paulo: Malheiros, 1999, p. 89 e 91, “o princípio da eficiência exige que a atividade administrativa seja exercida com presteza, perfeição e rendimento funcional”, cabendo à Administração Pública o cumprimento dos seus deveres da forma mais eficiente possível, a fim de atender os interesses da sociedade e da organização interna do órgão. Denota-se, pois, que a Administração deve garantir a qualidade total na execução das atividades sob sua responsabilidade, o que inclui as atividades instrumentais e acessórias, objeto do presente Estudo Preliminar.

3.6. Nesse sentido, no art. 37 da Constituição Federal de 1998 prevê:

*Art. 37. **A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União**, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e **eficiência**. (grifo nosso).*

3.7. O Decreto nº 9.507 de 21/09/2018, em seu caput menciona:

*“Art. 1º Este Decreto dispõe sobre a execução indireta, mediante contratação, de serviços da administração pública federal direta, autárquica e fundacional e das empresas públicas e das sociedades de economia mista controladas pela União”.*

3.8. Neste contexto, os serviços terceirizados demandados destinam-se à realização de atividades administrativas, instrumentais ou complementares aos assuntos que constituem a área de competência legal desta Empresa Pública, conforme dispõe o Decreto nº 9.507/2018, necessários ao bom funcionamento da EPL.

#### 4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação de Logística	Ana Lilia Lima dos Santos

#### 5. Descrição dos Requisitos da Contratação

##### 5.1. Requisitos Gerais

5.1.2. Em consonância com a legislação e normas que regulam a contratação e visando aumento da qualidade dos resultados, aumento da produtividade atualmente praticada e racionalização e eficácia da gestão e fiscalização contratual, as disposições deste Estudo Técnico Preliminar consideram os seguintes requisitos básicos:

- a) contratação de empresa especializada e com experiência comprovada através de atestados de capacidade técnica dos serviços de maior relevância técnico-financeira;
- b) execução do serviço realizada com observância das melhores e mais modernas e adequadas metodologias, tecnologias e insumos;
- c) exigência de garantia de execução contratual que contemple também a cobertura para os casos de descumprimento das obrigações de natureza trabalhista pela contratada, consideradas as contribuições sociais, com validade durante a vigência do contrato e mais 90 (noventa) dias após o seu encerramento;
- d) exigência de Seguro de Responsabilidade Civil Geral, com o objetivo de assegurar à empresa contratada segurança contra eventuais prejuízos decorrentes de reparações por Danos Corporais e/ou Danos Materiais causados a Terceiros, no intuito de preservar a saúde financeira da empresa;

- e) vistoria obrigatória nas edificações da EPL pelas licitantes, visando efetivo e perfeito conhecimento das condições necessárias para o correto dimensionamento da proposta e posterior análise de sua exequibilidade, considerando particularmente a quantidade e a diversidade de estado de conservação da edificação, a grandeza das áreas, a multiplicidade de ambientes e matérias primas envolvidas, podendo ser substituída por declaração de pleno conhecimento das condições;
- f) uso obrigatório de EPI pelos empregados da contratada alocados para execução do serviço quando as atividades a serem desenvolvidas o exigirem;
- g) fornecimento de solução tecnológica pela contratada, para racionalizar e dar maior efetividade aos processos de gestão, controle e fiscalização contratual pela EPL, acessada por meio de aplicação *web* e aplicativo *mobile*;
- h) estabelecimento de indicadores de desempenho da contratada, qualidade dos resultados e satisfação dos empregados da EPL com a execução dos serviços; e
- i) estabelecimento de horários diferenciados para a execução dos serviços, de modo a viabilizar o aumento da produtividade dos empregados da contratada, bem como respeitar as regras estabelecidas pelo Condomínio do Edifício Parque Cidade Corporate;

5.1.3. As atividades diárias do *Facilities Management* envolvem aspectos como o planejamento do trabalho conforme suas periodicidades, o controle de qualidade do serviço executado, a supervisão das equipes executoras, as vistorias e o levantamento de problemas relacionados à conservação predial, a análise das ocorrências, a verificação de conformidade do que foi executado e a elaboração de relatórios operacionais e pareceres técnicos.

5.1.4. O acompanhamento da execução contratual, será feito com base no Acordo de Nível de Serviço - ANS, com regras a serem descritas no Termo de Referência que consolidará a solução a ser contratada.

## 5.2. Requisitos para divulgação do valor estimado

### 5.2.1. Conforme disposto no Art. 34 da Lei 13.303/2016:

*Art. 34. O valor estimado do contrato a ser celebrado pela empresa pública ou pela sociedade de economia mista será sigiloso, facultando-se à contratante, mediante justificação na fase de preparação prevista no inciso I do art. 51 desta Lei, conferir publicidade ao valor estimado do objeto da licitação, sem prejuízo da divulgação do detalhamento dos quantitativos e das demais informações necessárias para a elaboração das propostas.*

#### 5.2.1.2. Bem como o disposto no Art. 15 do Decreto nº 10.024/2019:

*Art. 15. O valor estimado ou o valor máximo aceitável para a contratação, se não constar expressamente do edital, possuirá caráter sigiloso e será disponibilizado exclusiva e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.*

*§ 1º O caráter sigiloso do valor estimado ou do valor máximo aceitável para a contratação será fundamentado no § 3º do art. 7º da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, e no art. 20 do Decreto nº 7.724, de 16 de maio de 2012.*

*§ 2º Para fins do disposto no **caput**, o valor estimado ou o valor máximo aceitável para a contratação será tornado público apenas e imediatamente após o encerramento do envio de lances, sem prejuízo da divulgação do detalhamento dos quantitativos e das demais informações necessárias à elaboração das propostas.*

5.2.1.3. O valor estimado do contrato a ser celebrado pela EPL será SIGILOSO, sendo tornado público apenas e imediatamente após o encerramento do envio de lances, sem prejuízo da divulgação do detalhamento dos quantitativos e das demais informações necessárias à elaboração das propostas.

### 5.3. Requisitos de qualificação técnica

5.3.1. Considerando a necessidade de ser comprovada a capacidade da licitante em executar o contrato, deverá ser exigida a comprovação das parcelas do objeto técnica ou economicamente relevantes que, conforme apurado nos orçamentos realizados, correspondem a:

5.3.2. Prestação de serviços de *Facilities Management* e serviços instalados (gerenciamento predial com sistema informatizado de controle e gestão da operação) em características, quantidades e prazos compatíveis com o objeto desta licitação, em nome da licitante, mediante a apresentação de atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado que contenham:

a) Serviço de gerenciamento predial com sistema informatizado de controle e gestão da operação em uma única edificação de área superior a 1.800,00 m<sup>2</sup> (não superior a 50% da área total); e

b) Manutenção e operação predial das instalações e da infraestrutura, referentes às áreas comuns e/ou privativas de imóvel com detalhamento das atividades, que envolvam no mínimo: instalações/reparos civis, elétricas, hidráulicas e sanitárias, sistema de Infraestrutura de Alta Disponibilidade - Data Center, descrevendo a execução dos serviços em uma única edificação de área superior a 1.800,00 m<sup>2</sup> (não superior a 50% da área total);

5.3.4. Comprovação de aptidão para exercer atividades compatíveis com a área de Administração, através da apresentação de Registro ou inscrição no Conselho Regional de Administração (CRA) da região a que estiver vinculada, dentro do seu prazo de validade, onde constem os seus responsáveis técnicos.

### 5.4. Requisitos da duração inicial do contrato

5.4.1. A prestação dos serviços deverá vigorar por 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos, limitado a 5 (cinco) anos.

5.4.2. Tal medida visa tornar o projeto mais atraente, de modo a permitir a diluição dos custos de implantação do *Facilities Management* pela empresa contratada, bem como tornar a contratação mais econômica para a administração.

5.4.3. Permite ainda o melhor amadurecimento da EPL frente ao modelo de contratação através do *Facilities Management*, pois espera-se que neste período de execução contratual possam ser observadas oportunidades de melhoria para a EPL e para o mercado, mais aderentes às boas práticas existentes em prol de uma relação contratual mais sadia.

5.4.4. É sabido que a regra de vigência dos contratos administrativos fica adstrita aos limites de seus respectivos créditos orçamentários, tendo a legislação considerada como exceção os serviços continuados, cuja descontinuidade implica em riscos para o funcionamento da instituição. Tais serviços poderiam ser prorrogados por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas à Administração, que implicaria risco sua descontinuidade, podendo ser prorrogados por

iguais e sucessivos períodos, com vista a obtenção de preços e condições mais vantajosas à administração.

5.4.5. Em razão desta exceção à regra, esta contratação entendida como serviço continuado de administração de serviços Total *Facilities Management*, não está adstrita aos limites da vigência do crédito orçamentário, podendo ser celebrado por mais de um exercício financeiro.

5.4.6. Levando em consideração a referida exceção em razão da metodologia inovativa no serviço público desta contratação, a maior segurança jurídica para a contratada (em razão dos altos investimentos iniciais que terá de despende) e ainda a maior economicidade para a administração (visto a possibilidade de se ratear esses custos pelo período contratual inicial), consideramos justificável a extensão do referido contrato por um período inicial de 24 meses, podendo o mesmo ser prorrogado por períodos de 12 meses, fixando seu limite ao máximo de 60 meses.

5.4.6.1. Nesse tocante, destacamos entendimentos expressados pelo TCU que permite excepcionalidade à regra de contratação normalmente adotada, conforme se vê nos Acórdãos n.ºs 551/2002 – Segunda Câmara e 490/2012 – TCU – Plenário, abaixo destacados os textos que nos prestam:

*9.Cabe asseverar, contrariando o entendimento contido na instrução, que a tese defendida por esta Corte de Contas e pela doutrina reinante sobre a matéria é que, na renovação, não fica a entidade obrigada a respeitar o mesmo prazo da contratação original. Pois, mesmo que o texto da norma aluda a "iguais períodos" a leitura muito restrita da norma traria um engessamento para o administrador, o que não era o objetivo do legislador. Se é possível prorrogar por 60 meses, não seria razoável subordinar a administração ao dever de estabelecer períodos idênticos para vigência, seguindo o prazo inicialmente avençado no contrato. Então, nesse aspecto, não haveria qualquer irregularidade na prorrogação por mais 24 meses do contrato inicialmente avençado, com prazo de 36 meses.*

## **5.5. Requisitos da natureza dos serviços**

5.5.1. Trata-se de serviço de natureza continuada, pois a interrupção pode comprometer o prosseguimento das atividades da Administração, e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, visto que sua manutenção contínua é imprescindível, uma vez que está voltado para o funcionamento das rotinas administrativas da Empresa. Qualquer interrupção poderá potencializar os riscos de descontinuidade nas atividades rotineiras da EPL.

## **5.6. Requisitos dos critérios de sustentabilidade**

5.6.1. A CONTRATADA deverá observar na execução do objeto contratual os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Decreto nº 7.746/12 e adotar práticas de racionalização no uso de materiais e serviços, conforme o caso, os critérios elencados na Instrução Normativa nº 1, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

5.6.2. A CONTRATADA deverá orientar seus empregados para colaborar de forma efetiva no desenvolvimento das atividades do programa interno de separação de resíduos sólidos, em recipientes para coleta seletiva, disponibilizados pela CONTRATANTE.

## 5.7. Requisitos de Transferência de Conhecimento, Tecnologia e Técnicas

5.7.1. Os procedimentos gerais serão os definidos no processo licitatório e, as informações operacionais serão repassadas à contratada, sempre que haja necessidade, pelo fiscal de contrato e/ou setor demandante.

## 6. Análise das contratações anteriores

6.1. A EPL não possui contratação anterior de empresa de *Facilities Management* que pudesse fornecer elementos que permitissem extrair aprendizados ou fatores de melhoria a serem utilizados neste estudo. Somente é possível identificar o conjunto de contratos que compõem todas as tarefas e/ou atividades de manutenção existente nas instalações da EPL de maneira isolada, sem a integração entre as tarefas e o gerenciamento das atividades.

6.2. Logo, na modalidade de *Facilities Management*, não há histórico de contratações anteriores, ficando limitados aos demais contratos concluídos ou em execução, que permitirão conhecer um pouco do caminho percorrido na EPL desde sua criação até o presente momento.

6.2.1. Assim sendo, segue abaixo a descrição das contratações anteriores relacionadas às atividades de manutenção existente nas instalações da EPL:

### 6.3. Manutenção/alteração de instalações civis, elétricas, hidráulicas

6.3.1. O Contrato nº 26/2017, celebrado em 29/12/2017 entre a Empresa de Planejamento e Logística S.A – EPL e a Empresa Murano Construções Eireli – ME., processo SEI nº 50840.000829/2017-45, cujo objeto é a contratação de serviços de manutenção predial com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão-de-obra, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, doravante denominada SINAPI.

6.3.2. O referido contrato teve sua vigência encerrada em 29/12/2019 não havendo renovação, uma vez que o modelo de contratação escolhido à época não se adequava às necessidades da EPL, por conter lacunas nos documentos que deram origem à contratação em que:

a) os serviços de manutenção e conservação predial não se mostravam aderente às composições de referência existentes no SINAPI, indicados como principal fonte para subsidiar a elaboração dos orçamentos, exigindo da equipe técnica da EPL demasiados esforços no sentido de adequar a realidade dos serviços a serem executados de manutenção, conservação ou reparos, com aqueles então apresentados pela contratada, consumindo tempo e recursos da EPL. Durante a execução do contrato, a EPL viu-se forçada a ajustar a demanda prevista com as composições apresentadas, de modo a evitar a possibilidade de prejuízos ao contrato, evitando ainda a ocorrência de sobrepreço ou superfaturamento nos serviços;

b) era impossível o estabelecimento de prazos para execução dos serviços por parte da contratada, posto que não havia acordo de nível de serviço bem delimitado no instrumento contratual;

c) era impossível a aplicação justa de penalidades por retardamento na execução dos serviços, decorrente da ausência de acordo de nível de serviço bem delimitado no instrumento contratual; e

d) o desmembramento dos serviços em várias partes ocasionava a perda de eficácia, haja vista que o objetivo final demorava a ser atendido.

6.3.3. Em 2012 foi celebrado o contrato nº 26/2012, com a empresa Design On Divisórias S.A., para fornecimento e instalação de painéis de divisórias, portas e materiais. (Processo SGDdoc nº 50840.000067/2012-72). A contratação previa garantia de 5 anos contra defeito de fabricação.

6.3.4. Realizado em 2017, adesão a Ata de Registro de Preços nº 07/2017-01 – Pregão nº 07/2017155013/DERAT – Delegacia Especial da Receita Federal do Brasil, e firmado o Contrato nº 14/2017 com a empresa Lovath Mobiliários e Divisórias Ltda. EPP, para instalação de divisórias com fornecimento de materiais. (Processo SGDdoc nº 50840.000626/2017-59), cujos serviços executados de instalação de novas divisórias encontram-se atualmente cobertos pela garantia oferecida de 05 (cinco) anos.

#### **6.4. Manutenção de equipamentos audiovisuais**

6.4.1. Contrato nº 23/2017, firmado entre a EPL e a empresa Seal Telecom Comércio e Serviços de Telecomunicações Ltda., na data de 29/12/2017, para fornecimento, montagem e instalação de equipamentos audiovisuais para o Auditório e Sala Plenária da EPL, abrangendo a montagem de sistemas de áudio com processamento digital, de videoconferência e multiconferência, de visualização de imagens e interatividade, de automação dos equipamentos e cenários, com fornecimento de materiais, serviços, treinamento e operação assistida. (processo SGDdoc nº 50840.000656/2017-65).

6.4.2. O referido contrato teve sua vigência encerrada em 29/12/2018 e possui garantia e manutenção de 3 (três) anos para todo o sistema, que se encerra em 29/12/2020.

#### **6.5. Manutenção do grupo gerador**

6.5.1. Contrato nº 05/2012, firmado entre a EPL e a empresa APC – American Power Conversion Brasil Ltda, para aquisição 01 Gerador Carenado/Silencioso de 260 KVA e USCA com gerenciamento SNMP e 05 Serviços Elétricos de ligação (StartUP – Comissionamento do Sistema) do Grupo Gerador com a utilização de material aplicado. (Processo SGDdoc nº 50840.000054/2012).

6.5.2. Para os abastecimentos, foram encontradas as seguintes contratações: Dispensa de licitação nº 39/2013 (processo SGDdoc nº 50840.000269/2014); Dispensa de licitação nº 30/2013 (processo SGDdoc nº 50840.000205/2013); Dispensa de licitação nº 03/2015 (processo SGDdoc nº 50840.000740/2015-17); Cotação Eletrônica nº 26/2017 (Processo SGDdoc nº 50840.000461/2017-15), que não logrou êxito, pois não houve apresentação de proposta de preços; Processo SGDdoc nº 50840.000771/2019-00 - ressarcimento referente a abastecimento do gerador; e, de julho/2019 a março/2020, os abastecimentos foram realizados utilizando-se do Cartão de Pagamento do Governo Federal.

6.5.3. No que tange a substituições de peças, foi encontrado o registro da Dispensa de Licitação nº 08/2015, para contratação de empresa para realizar a substituição de

bateria automotiva RTV150TD de 250Ah - 12v, do gerador. (processo SGDoc nº 50840.000451/2015-18).

6.5.4. Em 26/08/2020 foi substituída novamente a bateria de 250Ah - 12v do gerador, em função da perda de sua carga de partida, despesa esta executada através do Cartão de Pagamento do Governo Federal - Processo SEI nº 50840.101276/2020-42.

6.5.6. Acerca de manutenção preventiva, corretiva, foi encontrado o Processo SGDoc nº 50840.000746/2016-75, instruído em 2016, para contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção preventiva, corretiva do grupo gerador, porém, sem o necessário andamento, permanecendo desde então o equipamento desprovido de manutenção preventiva, preditiva e corretiva.

## **6.6. Manutenção de equipamentos eletro/eletrônicos/mobiliários**

6.6.1. Não foram encontrados históricos de contratação para o referido objeto, sendo utilizado apenas o período de garantia dos produtos, cuja validade expirou por conta do tempo de aquisição dos mesmos.

## **6.7. Manutenção da Central Telefônica**

6.7.1. CISCO Modelo C 2921 – CME – SRST/K9 – Contrato nº 20/2012 celebrado com a Empresa Teletex Computadores e Sistemas Ltda., com base na Ata de Registro de Preços nº 055/2011, da Justiça Federal – Seção Judiciária do Paraná (processo SGDoc nº 50840.000050/2012).

6.7.2. O referido contrato não previa o fornecimento de garantia contratual e não foram encontrados históricos de contratação para manutenção.

## **6.8. Manutenção de relógio de ponto**

6.8.1. Aquisição 2 (dois) relógios de ponto, com instalação, ativação, configuração e treinamento, marca Henry – Modelo Hexa “B”, 2 (duas) chaves de tranca da bobina e 1 (um) manual de relógio de ponto, realizada por meio do Contrato nº 09/2016 firmado com a empresa Sofsam Tecnologia e Consultoria, com duração/garantia de 14 meses, (Processo nº 50840.000381/2016-89).

6.8.2. Manutenção preventiva e corretiva de Relógio de Ponto Biométrico, marca Hexa B, realizada por meio do Contrato nº 30/2017, firmado com a Empresa Sofsam Comércio e Consultoria Eireli – ME, (Processo SGDoc nº 50840.000612/2017-35).

6.8.3. Bobinas adquiridas por meio da Dispensa de Licitação nº 12/2016 (processo SGDoc nº 50840.000614/2016-43).

---

## **7. Levantamento de Mercado**

7.1. A utilização do modelo de *Facilities Management* como uma nova estratégia para contratação de serviços terceirizados tem com visão a excelência em gestão, com



ganhos de produtividade, otimização dos serviços, transparência dos contratos e redução custos e, ainda, com a perspectiva de ser referência no setor de serviços públicos.

7.1.2. A palavra facilidade vem do latim *facilitas* – átis e já era utilizada no século XVI para denominar o ato de auxiliar e tornar mais fácil alguma ação. Seguindo esse conceito, poderíamos dizer que a Gestão de Facilidades - GF é a combinação otimizada de esforços que visam facilitar as atividades de todas as áreas de uma organização (QUINELLO; NICOLETTI, 2006).

7.1.3. Trata-se de uma prática bastante disseminada no mercado privado, presente em edifícios de varejo, shopping centers, indústrias, condomínios empresariais e residenciais, supermercados, escolas, hospitais, cuja adoção no âmbito da administração é salutar, pois demonstra empenho em modernizar métodos arcaicos, ineficientes e burocráticos de gestão e, com isso, melhorar o desempenho.

7.1.4. Sua evolução aconteceu de forma acentuada nas últimas décadas. Os primeiros registros de referência ao Gerenciamento de Facilidades em sua concepção atual surgiram na década de 70.

7.1.5. Em 1980, foi formada a *International Facility Management Association* (IFMA) e entre as décadas de 90 e 2000 surgiram outras associações nacionais de Gerenciamento de Facilidades, a ABRAFAC – Associação Brasileira de *Facilities*, entidade sem fins lucrativos, fundada em 2004, que tem por objetivo desenvolver o mercado, as organizações e os profissionais de *Facilities*, sejam eles agentes públicos, contratantes, consultores, administradores ou empresas prestadoras de serviços.

7.1.6. Em suma, pode-se considerar que, gestão de facilidades - *Facilities* é a interseção de atividades multidisciplinares dentro do ambiente construído e gestão do impacto sobre as pessoas e o local de trabalho diante realização dessas atividades.

7.1.7. O mercado privado que opta na escolha da solução de *Facilities Management* busca como solução uma empresa especializada em serviços de gestão de facilidades, com conhecimento suficiente para proporcionar as melhores soluções no menor tempo possível, pois tem vasta experiência adquirida nos diversos contratos similares que possui.

7.1.8. Desta forma, o mercado privado poderá concentrar sua mão de obra de caráter técnico às atividades finalísticas, potencializando o seu negócio em busca de melhores resultados.

7.1.9. Uma outra característica observada no mercado é a prática da manutenção por desempenho, onde ocorre um compartilhamento do risco entre as partes envolvidas. De acordo com o objeto da contratação, mostra-se viável a contratação da manutenção de determinados serviços por desempenho, garantindo a performance daqueles serviços mediante um acordo de nível de serviço que garanta a segurança necessária às partes na execução do contrato.

## **7.2. Escolha do tipo de solução a contratar**

### **7.2.1. Solução 1: Uma licitação e um contrato para cada serviço:**

7.2.1.2. Essa escolha é possível legalmente, porém, tendo em vista tratar da contratação de vários serviços, nesta solução, teríamos possivelmente a contratação de uma empresa distinta para cada serviço.

7.2.1.3. A capacidade operacional para lidar com um único contrato tem o resultado mais positivo que a gestão de vários, haja vista a alocação de mão de obra que é destinada a cada modelo. Espera-se, em um único contrato, a mobilização de um efetivo reduzido no acompanhamento das atividades e na gestão do contrato, se comparado ao efetivo necessário para acompanhar e gerir vários contratos.

7.2.1.4. A contratação de diversos fornecedores para serviços intrinsecamente relacionados, gera alto custo contratual e desgaste tanto por parte dos funcionários no momento de interagir durante a execução das atividades de forma que haja concordância entre as pessoas, quanto para a administração em gerir vários contratos relacionados entre si, situação que pode acarretar atrasos na entrega do produto /serviço final, erros e equívocos e consequentemente, diminuição da qualidade.

7.2.1.5. Ao se efetivar diversos contratos na EPL para a execução dos diversos serviços existentes e aqueles eventuais, mobiliza-se um corpo técnico considerável de forma a planejar a contratação, fazer a necessária gestão do contrato, bem como a própria fiscalização fica prejudicada tendo em vista os diversos personagens envolvidos, muitas vezes inter-relacionados.

## **7.2.2. Solução 2: Uma única licitação contemplando diversos serviços**

7.2.2.1. Sabendo que *“Inexiste ilegalidade na realização de pregão com previsão de adjudicação por lotes, e não por itens, desde que os lotes sejam integrados por itens de uma mesma natureza e que guardem correlação entre si”* conforme define decisão acerca de agrupamento em lote, do Tribunal de Contas da União – Acórdão nº 5260 /2011 – 1º Câmara, licitar os vários serviços num só grupo é uma opção inovadora. Os serviços que são objetos deste estudo preliminar são da mesma natureza e são necessários para a realização de todas as atividades de logística da EPL.

7.2.2.2. Reunir a contratação de todos os serviços relacionados à manutenção da estrutura física das dependências da EPL contribui para facilitar a gestão do contrato, permitindo à EPL concentrar esforços de sua equipe técnica aonde realmente necessita, planejando novas contratações e buscando melhorar a gestão e a fiscalização dos demais contratos.

7.2.2.3. Uma potencial vantagem nas empresas de *Facilities Management*, que demonstram estar mais maduras, com empresas consolidadas no mercado, em busca de oportunidades contínuas de melhorias em seu modelo de gestão. Estas empresas podem barganhar melhores condições comerciais com seus parceiros no universo privado, condições estas que muitas vezes a EPL não possuiria por estar limitada em barreiras burocráticas que a legislação apresenta.

## **7.2.3. Justificativa da solução escolhida**

7.2.3.1. A solução número 2 é a escolhida, de uma única licitação para todos os serviços, ou seja, uma contratação na modalidade *Facilities*, que busca inovação na forma de prestação de serviços de conservação e manutenção de ambientes, considerando que a execução conjunta das atividades busca bem atender o complexo a ser mantido, e potencializa ganhos de escala e de gestão contratual, por meio de um único contrato, estando muito bem aderente às melhores práticas de mercado.

7.2.3.2. Neste sentido, mostra-se razoável compreender o porquê das inúmeras empresas privadas recorrerem à contratação na modalidade *Facilities*, posto que os ganhos advindos desta contratação são significativamente superiores às outras opções

existentes no mercado. Busca-se contratar uma única solução, e não contratar potenciais soluções quando da contratação de diversos contratos inter-relacionados.

7.2.3.3. A prestação dos serviços especificados no objeto, guardam interdependência entre si, uma vez que a execução deles, em muitos casos dependem uns dos outros ou geram consequência para outros (ex: serviços de obras civis ou elétricas que dependem de desligamento ou movimentação equipamentos, ou mesmo a modificação do layout ou a readequação das salas da EPL que podem depender de pequenos reparos civis, adaptações elétricas, movimentação de cargas, montagem e desmontagem de móveis, entre outras atividades que possuam inter dependência).

7.2.3.4. A prestação de serviços em apartado também traz prejuízo para o conjunto de funcionamento da unidade contratada, uma vez que a resolução de problemas, com frequência, demanda a mobilização de mais de uma equipe de diferentes contratos e a necessidade de coordenação do trabalho por parte da EPL.

7.2.3.5. Potencializa o risco de insucesso ao se contratar diversos *players* para a execução de determinada atividade, ao passo que se a contratação incidir em apenas um envolvido, este se responsabilizará por todo o conjunto de atividades, mensurando os riscos que lhe convier na distribuição de suas tarefas para o cumprimento da sua responsabilidade e alcance do objetivo.

7.2.3.6. A contratação através da solução da modalidade *Facilities* permite ainda a redução significativa de um universo considerável de contratos para apenas um único contrato, muito mais robusto e preparado para enfrentar os diversos desafios na manutenção de toda a estrutura predial da EPL necessária ao perfeito e correto funcionamento, reduzindo o risco de insucesso na execução das atividades e trazendo mais segurança na contratação.

## **8. Descrição da solução como um todo**

### **8.1. Gerenciamento de facilidades**

8.1.2. Consiste na efetiva gestão e execução dos serviços inerentes ao objeto deste contrato por meio do planejamento com cronogramas de execução das atividades, dimensionamento do efetivo, equipamentos, materiais, ferramentas e utensílios atendendo aos requisitos legais e garantindo a excelência da prestação dos serviços., subcontratados ou não.

### **8.2. Gestão informatizada da operação**

8.2.1. A Contratada deverá implantar, controlar e operacionalizar um sistema informatizado de Gerenciamento Administrativo da Operação/Manutenção da EPL.

8.2.2. A CONTRATADA deverá dispor de software gerenciador capacitado a fornecer dados on-line, via internet, em meio digital e impressos (relatórios), abrangendo, no mínimo, as seguintes funcionalidades:

- a) sistema de gerenciamento de chamados, capaz de efetuar troca de dados e atualização através da internet;
- b) histórico de intervenção por equipamento ou instalação e peças substituídas, inclusive controle de prazo de garantia;

- c) cadastro de peças;
- d) cadastro de equipamentos e instalações;
- e) demonstrativo por equipamento, por modalidade de chamado, por Unidade edificação e por período; e
- f) relatórios mensais.

8.2.3. O software deverá ser provido de recursos de segurança (senha, antivírus, *firewall*, etc.) e ao final do contrato todas as informações contidas no sistema, as documentações produzidas e seu banco de dados deverão ser inteira e incondicionalmente disponibilizadas à EPL, através de um dossiê.

8.2.4. A CONTRATADA deverá permitir à EPL, acesso ao sistema informatizado de gerenciamento da operação do total *Facilities*.

8.2.5. A CONTRATADA será responsável pela operação do sistema e pelo fornecimento de relatórios de planejamento de manutenção com:

- a) cronograma de manutenção (plano de 52 semanas);
- b) cadastro e histórico de equipamentos (visualizável por equipamento);
- c) quantidade de mão-de-obra; e
- d) informação da equipe responsável.

### **8.3. Serviços**

8.3.1. Manutenção por desempenho:

a) Instalações hidráulico-sanitárias: manutenção preventiva, preditiva e corretiva de todo o conjunto de instalações e aparelhos hidro sanitários, tubulações de água, sistemas de esgotos, caixas de passagens e caixas de gordura existentes na área privativa da EPL, incluindo a substituição dos itens defeituosos.

a.a.) Esse serviço consiste em manutenções, pequenas melhorias, substituições e adequações e inclui o fornecimento de toda a mão de obra, materiais e equipamentos a fim de realizar as ações de manutenção preventiva e preditiva em todo o sistema hidráulico e sanitário da EPL, tais como peças e aparelhos sanitários, válvulas e caixas de descarga, caixas de inspeção e passagem, metais sanitários (torneiras, duchas higiênicas, saboneteiras, etc) e demais redes e sistemas hidráulicos (tubulações, válvulas, registros, reservatório, mangueiras, chuveiros, duchas higiênicas, vasos sanitários, cubas, sifões, torneiras internas e externas, conexões, dutos hidráulicos, ralos, caixas, reservatórios, filtros, ralos, encanamentos e acessórios em geral);

b) Instalações elétricas: manutenção preventiva, preditiva e corretiva de todo o conjunto de instalações e sistemas elétricos que asseguram o fornecimento e funcionamento de energia elétrica na EPL, bem como a sua distribuição aos pontos de consumo interno. Esse serviço inclui o fornecimento de toda mão de obra, materiais e equipamentos, inclusive de medição e calibração, além da realização da substituição dos componentes defeituosos, bem como das rotinas

descritas abaixo, a fim de realizar as ações de manutenção nos sistemas elétricos existentes na EPL e garantir o perfeito funcionamento de todas as instalações, tais como quadros elétricos (gerais, parciais, normal, de emergência e estabilizados), painel de comando de bombas, quadro de transferência automática (QTA) e demais circuitos elétricos, disjuntores e chaves seccionadoras, cabos e condutores de corrente elétrica, dispositivos de proteção contra surtos (DPS) e dispositivos de proteção a corrente diferencial-residual (DR), pontos de força (Ex.: Tomadas de uso geral e tomadas de uso específico), luminárias, iluminação de emergência, aterramento e sistema de proteção contra descarga atmosférica (SPDA), entrada de energia, e ainda realizar melhorias e adequações nos sistemas existentes como remanejamento e, ou instalação de tomadas, adequando a disposição das mesmas às solicitações da EPL, se necessário; Redimensionar os componentes dos circuitos (tomadas, plugues, conectores, cabos, interruptores, dispositivos de proteção, entre outros materiais que façam parte do circuito). Para fins de entendimento, considera-se que o circuito de tomadas vai desde o disjuntor instalado no quadro elétrico até os pontos de força a que o disjuntor atende; Realizar desativação de luminárias, adequação da disposição das luminárias, quando solicitado, retirar componentes de circuito(s) de iluminação (luminárias, lâmpadas, reatores, tomadas, cabos, plugues, soquetes, dispositivos de proteção entre outros materiais que façam parte do circuito), caso a desativação de luminárias ou outros venha a implicar na desativação do(s) corresponde(s) circuito(s); Realizar a troca, substituição ou reparo de qualquer material, peça ou parte do sistema; Realizar a troca gradativa das lâmpadas fluorescentes danificadas por lâmpadas de LED.

c) Reparos civis: compreende a manutenção preventiva e corretiva das demais instalações prediais não relacionadas à área elétrica e hidro sanitária que contemple a verificação de fechaduras, molas, parafusos e estado geral de funcionamento, verificação e regulagem, lubrificação das fechaduras com grafite. Contempla ainda a revisão de assentamento de pisos, carpete e cerâmica das copas, banheiros e do refeitório, rejantes dos pisos e revestimentos, pias, cubas além da manutenção preventiva de divisórias e persianas (ajustes e regulagens). Não estão inclusos os serviços de manutenção em alvenaria, como reboco, pintura e emassamento.

d) Sistema de áudio e vídeo: manutenção preventiva para o sistema multimídia da EPL que engloba serviços gerais de limpeza das partes internas e externas de equipamentos e instalações, com remoção dos agentes nocivos existentes, ajustes necessários, inspeção e substituição de cabos, soquetes e plugs, bem como soldagem e/ou ressoldagem de componentes, lubrificação de pontos móveis com óleo apropriado para minimizar os desgastes dos componentes, engrenagens e outras peças que compõem os equipamentos e instalações de áudio e vídeo. Compreende também os serviços de programação e configuração dos softwares do Sistema de Multimídia da EPL, que abrangem todos os serviços voltados à programação e configuração dos sistemas e softwares dos equipamentos.

e) Grupo Gerador: compreende a manutenção preventiva de todo o Grupo Motor Gerador, carenado/silencioso de 260 KVA e USCA com gerenciamento Snmp, marca Ottomotores, modelo DALE 3200, instalado nas dependências da EPL, Edifício Parque Cidade Corporate, 3º subsolo compreendendo aquelas atividades, serviços e ações que visam manter o equipamento dentro de condições regulares de utilização, com o objetivo de reduzir as possibilidades de

ocorrência de defeitos por desgastes ou envelhecimento de seus componentes, constituindo tais serviços em ajustes de partes mecânicas, elétricas ou eletrônicas, lubrificações, verificações, alinhamentos e ajustes da indicação dos instrumentos de medidas, reabastecimento de combustível, substituição de peças, acessórios e componentes, conforme definido no Plano de Manutenção predial, de acordo com os manuais do fabricante e com as boas práticas recomendadas para os equipamentos. Compreende ainda o reabastecimento de combustível limitado a 10 litros/bimestre, sendo toda e qualquer quantidade que ultrapasse este limite classificada como despesa eventual.

f) Sistema de Infraestrutura de Alta Disponibilidade - Data Center: compreende a manutenção preventiva e preditiva programadas do sistema de alimentação elétrica (Painel Elétrico), com monitoramento remoto, as manutenções preventiva, preditiva e corretiva do sistema de climatização (ar precisão) com monitoramento remoto, além da manutenção preventiva, preditiva e corretiva do sistema energia ininterrupta (UPS).

#### 8.3.2. Serviços eventuais conhecidos:

a) Torre de Refrigeração CPD: manutenção preventiva e preditiva do conjunto do sistema de bombas hidráulicas, além da limpeza do conjunto de refrigeração do tipo Torre.

b) Remanejamento de Divisórias: serviços eventuais relacionados à mudança de layout que impliquem em desmontagem e/ou montagem das divisórias existentes, mediante solicitação da EPL, incluídos toda a mão de obra e ferramentas necessárias, bem como elementos de fixação e travamento necessários.

c) Serviço de Manutenção e Recarga de Extintores de incêndio: manutenção de caráter preventivo e corretivo em extintores do tipo Pó Químico ABC, modelo R917, tipo portátil, capacidade de carga de 6 Kg, que requer execução de serviços com equipamento e local apropriados e por empresa certificada.

d) Serviços de chaveiro: serviços técnicos de chaveiro, compreendendo a abertura de portas, gaveteiros, cadeados e armários, confecção de chaves a partir do miolo, confecção de cópia de chave, troca de segredos de fechadura, retirada de chave quebrada em fechaduras e conserto de miolo de fechaduras.

e) Manutenção predial/civis: consiste em serviços eventuais conhecidos de remoção de parede tipo drywall, fornecimento e instalação de parede do tipo drywall, pintura, aplicação e lixamento de lassa látex, e locação de caçamba.

f) Controle de Pragas: consiste em serviços de controle de pragas urbanas, compreendendo a desinsetização em toda a edificação da EPL, com o fornecimento de todos os insumos necessários a prestação dos serviços.

g) Operação de Sistema áudio e vídeo: consiste na preparação e operação do sistema de audiovisual AVAYA de propriedade da EPL, desenvolvendo atividades junto aos equipamentos destinado à apresentações, palestras, reuniões, videoconferências, entre outras atividades.

h) Movimentação de carga: Serviços de atividades manuais simples, principais ou complementares nos serviços de organização e deslocamento de equipamentos, mobiliários, ferramentas, materiais e volumes diversos nas dependências da EPL, com segurança e utilizando os equipamentos apropriados, garantindo a

preservação dos bens institucionais. Exemplos: Movimentação de equipamentos, materiais diversos, carga e descarga de encomendas, recebimentos e movimentação em geral entre os ambientes das edificações.

i) Manutenção avançada do Grupo Gerador: realizar a limpeza interna completa, realizar e registrar o milivolt drop test nos principais elementos de potência do grupo motor-gerador, realizar e registrar o teste de resistência de isolamento nos principais elementos do grupo motor-gerador, substituir fluido de arrefecimento do motor, limpar o sistema de combustível, substituir os filtros duplex de combustível do motor, substituir os elementos filtrantes do filtro prensa de diesel, inspecionar e registrar a situação dos subsistemas do gerador, substituir o óleo lubrificante de cada motor, substituir os filtros de óleo lubrificante do motor.

### 8.3.3. Serviços eventuais desconhecidos:

a) Compreende a realização de serviços eventuais de adaptação, adequação, recuperação, conserto, conservação e reparo, em equipamentos ou nas instalações os quais não serão executados pelo item de manutenção por desempenho. Destaca-se que sobre o valor autorizado para a execução do serviço eventual, incidirá um percentual de BDI destinado a custear as despesas relacionadas ao gerenciamento e administração da contratação.

8.4. Os materiais e demais insumos utilizados rotineiramente na execução dos serviços são de inteira responsabilidade da empresa contratada.

8.5. Os prejuízos causados pelo uso de materiais de baixa qualidade fornecidos pela CONTRATADA serão de sua inteira responsabilidade.

### 8.6. Prazos de atendimento – Acordo de Nível de Serviço

ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO – DEFINIÇÕES			
NÍVEL	SITUAÇÃO DE ATENDIMENTO	ATENDIMENTO	SOLUÇÃO
1	Atendimento Emergencial (solução imediata)	Em até 2 horas	IMEDIATA
2	Atendimento e início de solução	Em até 4 horas	1 DIA
3	Atendimento e início de solução	Em até 1 dia	2 DIAS
4	Atendimento e início de solução	Em até 2 dias	4 DIAS
5	Atendimento na preventiva	Preventiva	PROGRAMAÇÃO
10	Qualquer serviço dos Níveis “2”, “3” ou “4” (com caráter emergencial)	Em até 2 horas	IMEDIATA

SERVIÇO	Nível do SLA
Quadros de distribuição	1
Iluminação – geral	4
Iluminação – posto de trabalho	3
Iluminação – Auditório/Plenária/Sala Reunião	2
Tomadas/Interruptores	3
Hidráulica – torneiras/registros	2
Hidráulica – sanitários	3
Hidráulica – Bebedouro	4
Hidráulica – Esgoto/caixa de gordura	3
Reparos civis	5
Cabeamento estruturado	3
Grupo Gerador – falhas apontadas na preventiva	3
Sistema de áudio visual - Programação e Configuração dos Softwares	2

## 8.7. Plano de Trabalho

8.7.1. Para cada serviço previsto a ser detalhado no Termo de Referência, a empresa contratada deverá elaborar e apresentar para aprovação prévia da Fiscalização o mapeamento de todas as atividades a serem executadas abordando, de forma cronológica: (a) preparação (mobilização, inspeção prévia e transporte dos equipamentos, liberação da área para trabalho, sinalização, isolamento e demarcação do local, etc.); (b) execução (EPs e ferramentas a serem utilizadas, operação dos equipamentos e ferramentas e orientações de segurança, etc.) e (c) encerramento.

8.7.2. No Plano de Trabalho deve constar ainda, a forma de atuação em caso de contingências, o gerenciamento das garantias dos equipamentos e o plano de gestão e desempenho, plano de logística, plano de serviço de apoio, plano de conservação e



limpeza, plano de segurança patrimonial, plano de contingência e emergência, plano de manutenção predial, plano de operação predial, plano de serviços de manutenção de áreas verdes e o plano de gerenciamento de resíduos visando sua melhoria contínua.

8.7.3. É uma forma de inter-relacionar os recursos humanos, financeiros, materiais e tecnológicos disponíveis ao contrato, estabelecendo cronogramas e designando os respectivos responsáveis, bem como as metas e objetivos a serem alcançadas.

8.7.4. A gestão da mão de obra para execução do objeto contratual é de responsabilidade da empresa contratada, sem prejuízo da qualidade da prestação dos serviços requeridos nas especificações.

8.7.5. A CONTRATADA obriga-se a executar os serviços com pessoal suficiente e devidamente qualificado, para atendimento de todas as demandas nas condições, quantidade e prazos a serem estabelecidos no Termo de Referência.

---

## 9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

9.1. A contratação para a empresa em gerenciamento de ativos tangíveis, na modalidade *Facilities Management*, compreende três grupos que compõem todos os trabalhos, sendo:

- a) Manutenção por Desempenho;
- b) Serviços Eventuais Conhecidos; e
- c) Serviços Eventuais desconhecidos.

### 9.2. Manutenção por Desempenho

9.2.1. Os quantitativos que compõem cada subitem do grupo Manutenção por Desempenho, indicados no **QUADRO 01**, foram obtidos a partir de verificações históricas ou das próprias instalações existentes na EPL.

9.2.2. Optou-se por discriminar os quantitativos unitários das instalações de modo a permitir uma precificação por subitem, viabilizando a flexibilidade que o contrato poderá assumir em função da redução do espaço alugado ou mesmo uma eventual ampliação.

9.2.3. Assim, caso a EPL venha a otimizar seu espaço ocupado e viabilizar a devolução ao proprietário de determinada área, poderá perfeitamente ser ajustado o valor mensal pela manutenção por desempenho a que o contratado fizer direito, proporcional àquilo que é mantido.

### 9.3. Serviços Eventuais Conhecidos

9.3.2. Para o grupo que corresponde aos serviços eventuais conhecidos foram estimadas quantidades que correspondem ao período de 24 meses de duração do contrato, indicadas no **QUADRO 02**.

9.3.3. Não existe base histórica que determine com precisão os quantitativos estimados, sendo que as quantidades indicadas na planilha correspondem a uma mera expectativa, podendo variar para cima ou para baixo.

## c) Serviços Eventuais desconhecidos.

9.4. Como tratam-se de demandas desconhecidas, sem possibilidade de planejamento ou mesmo previsão de manutenção, este quantitativo não poderá ser estimado para fins de estudo, sendo necessário apenas estimar o valor mensal com estas despesas na ordem de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido do BDI a ser ofertado pelos interessados**, e será utilizado de acordo com a necessidade durante a vigência do contrato.

Quadro 01

Descrição	Unidade	Quantidade	Custo Total
Barheiros	mês	24	
Copas			
Quadro de Distribuição			
Quadro de Transferência Automático - QTA			
Quadro de Distribuição Geral			
Quadro de Comando - Automação Sistema de bombas da Torre de Refrigeração			
Tomadas/Interruptores/Luminárias			
Portas/Janelas/Fortros/Persianas/Divisórias/Carpete/Cerâmicas/Pisos/Mobiliários/Estações de Trabalho/Detecção incêndio			
Manutenção Preventiva dos Equipamentos			
Serviços de Programação e Configuração dos Softwares			
Manutenção Grupo Gerador (Simples)			
Manutenção Programada do Sistema de Alimentação Elétrica (Painel Elétrico)			
Manutenção do Sistema de Climatização (Ar Precisão)			
Manutenção do Sistema Energia Ininterrupta (Ups)			

Quadro 2

Manutenção preventiva do Conj. Bombas	Conj.	2	
Limpeza do Conj. Torre de Refrigeração	Unid.	4	
Desmontagem de divisória cega	m²	270	
Desmontagem de divisória vidro Piso ao Teto	m²	54	
Desmontagem de divisória vidro Piso ao Teto com persiana	m²	135	
Desmontagem de divisória vidro meia altura ao Teto	m²	135	
Desmontagem de divisória vidro meia altura ao Teto com persiana	m²	270	
Montagem de divisória cega	m²	270	
Montagem de divisória vidro Piso ao Teto	m²	54	
Montagem de divisória vidro Piso ao Teto com persiana	m²	135	
Montagem de divisória vidro meia altura ao Teto	m²	135	
Montagem de divisória vidro meia altura ao Teto com persiana	m²	18	
Montagem portas	m²	18	
Desmontagem portas	m²	270	
Recarga de extintor de Pó Químico ABC, modelo R917, tipo portátil, capacidade de carga de 6 Kg	Unid.	42	
Teste Hidrostático em extintor de Pó Químico ABC, modelo R917, tipo portátil, capacidade de carga de 6 Kg	Unid.	42	
Abertura de porta/gaveta/armário/cafeado	Unid.	40	
Confecção de chave simples pelo miolo da fechadura	Unid.	6	
Confecção de cópia de chave simples	Unid.	12	
Troca de segredo de fechadura c/ fornecimento de 02 cópias de chave simples	Unid.	6	
Retirada de chave quebrada em fechaduras	Unid.	6	
Conserto de miolo de fechadura	Unid.	6	
Aplicação manual de pintura com tinta látex acrílica em paredes, duas demãos	m²	360	
Aplicação manual de pintura com tinta látex acrílica em teto, duas demãos	m²	36	
Aplicação manual de pintura com tinta látex PVA em paredes, duas demãos	m²	360	
Aplicação manual de pintura com tinta látex PVA em teto, duas demãos	m²	36	
Aplicação e lixamento de massa látex em teto, uma demão	m²	36	
Aplicação e lixamento de massa látex em teto, duas demãos	m²	36	
Aplicação e lixamento de massa látex em paredes, uma demão	m²	360	
Fornecimento e instalação de parede de drywall (gesso acartonado) simples, sem vãos	m²	150	
Fornecimento e instalação de parede de drywall (gesso acartonado) simples, com vãos	m²	150	
Remoção de chapas e perfis de drywall de forma manual, sem reaproveitamento	m²	300	
Locação de caçamba para entulho 4m³, incluso transporte e descarga (7 dias úteis)	Unid.	10	
Desinsetização	m²	28836,48	
Operação do sistema de áudio-vídeo	Diária	48	
Transporte de carga	Diária	208	
Manutenção eventual do Grupo Gerador (Avançada)	Unid.	2	

## 10. Estimativa do Valor da Contratação

10.1. A pesquisa de preços para formação de valores de referência utilizou os parâmetros contidos na Instrução Normativa nº 73 do Ministério da Economia, de 05 de agosto de 2020, com priorização dos parâmetros contidos no art. 5º da referida norma, a saber:

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

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

*III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do instrumento convocatório, contendo a data e hora de acesso; ou*

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

10.2. Considerando a especificidade do objeto a ser contratado, no que se referem ao detalhamento do objeto, utilizou-se como parâmetro para obtenção dos preços de referência a hipótese do inciso IV, que versa sobre a pesquisa direta com os fornecedores

dos bens/serviços. As demais possibilidades de levantamento de preços foram descartadas em razão da inexistência de itens com as mesmas características e quantidades que atendem a demanda da EPL, conforme documentação anexa, inviabilizando a obtenção de resultados adequados que pudessem ser utilizados para fins de estimativa.

10.3. Foram enviados pedidos de elaboração de orçamento a diversos fornecedores, sendo concedido prazo de resposta compatível com a complexidade do objeto, de acordo com o disposto no inciso I do §2º do Art. 5º da IN nº 73/2020.

10.4. Apenas 02 (duas) empresas apresentaram propostas contendo orçamento para a execução dos serviços, sendo que das demais empresas procuradas, muitas não se manifestaram enquanto outras declinaram em ofertar proposta de preço para a execução do objeto.

10.5. Por oportuno, impende trazer à colação o seguinte excerto do Voto condutor do Acórdão nº 1266/2011-Plenário:

*“[...] no caso de não ser possível obter preços referenciais nos sistemas oficiais para a estimativa de custos que antecederem os processos licitatórios, deve ser realizada pesquisa de preços contendo o mínimo de três cotações de empresas/fornecedores distintos, fazendo constar do respectivo processo a documentação comprobatória pertinente aos levantamentos e estudos que fundamentaram o preço estimado. [...] caso não seja possível obter esse número de cotações, deve ser elaborada justificativa circunstanciada.*

10.6. Como metodologia destinada à obtenção do preço estimado para a contratação, utilizou-se a média dos valores encontrados nas 02 (duas) propostas de preços apresentadas. Optou-se por utilizar a média dos valores em detrimento à mediana e ao menor preço em função do reduzido número de amostras de preços que compõem a pesquisa. Desta feita, encontrou-se um valor estimado para a execução do objeto na ordem de R\$ 1.756.712,27 (um milhão, setecentos e cinquenta e seis mil, setecentos e doze reais e vinte e sete centavos) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

10.7. A utilização de apenas 02 (duas) propostas de preço para a composição da metodologia destinada a aferir o preço estimado encontra respaldo no §4º do Art. 6º da Instrução normativa nº 73/2020, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, a saber:

*§ 4º Excepcionalmente, será admitida a determinação de preço estimado com base em menos de três preços, desde que devidamente justificada nos autos pelo gestor responsável e aprovado pela autoridade competente.*

10.8. Este valor total estimado corresponde aos seguintes valores por grupo de serviços, discriminados no ANEXO I deste documento:

10.8.1. Manutenção por desempenho: valor mensal de R\$ 32.591,07 (trinta e dois mil quinhentos e noventa e um reais e sete centavos) que corresponde a um valor de contrato por 24 (vinte e quatro) meses de R\$ 782.185,57 (setecentos e oitenta e dois mil, cento e oitenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

10.8.2. Serviços Eventual Conhecido: representou um valor de R\$ 342.534,71 (trezentos e quarenta e dois mil quinhentos e trinta e quatro reais e setenta e um centavos) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

10.8.3. Serviços Eventual Desconhecido: para o período de 24 (vinte e quatro) meses do contrato, o valor apurado foi de R\$ 631.992,00 (seiscentos e trinta e um mil, novecentos e noventa e dois reais), que implicou em um BDI médio de 31,67%.

10.9. O agente responsável pela cotação é o Gerente de Logística e Tecnologia da Informação, Diogo Campos Borges de Medeiros, matrícula Siape nº 1063600.

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

11.1. Avalia-se que apesar do objeto licitado ser divisível, o parcelamento dos itens **não seria a alternativa** mais adequada para a solução da contratação em tela, em função dos seguintes motivos:

a) Ser tecnicamente desinteressante – o parcelamento do objeto contratado poderá resultar em vários contratos e/ou ocasionar desencontro de entregas e perda de

qualidade na prestação do serviço. Se bem integrados, o modelo de *Facilities* pode aprimorar a qualidade do ambiente da EPL, uma vez que permite integração de mão de obra, processos e tecnologia;

b) A segregação do objeto pode vir a ser danosa ao alcance dos objetivos propostos, podendo prejudicar os prazos da execução dos diversos serviços interdependentes, e a própria qualidade dos serviços contemplados;

c) Ser economicamente inviável – o parcelamento do objeto resultaria num aumento dos preços, uma vez que em termos financeiros, o gerenciamento de instalações constitui um custo elevado para qualquer organização, desde o custo do profissional que gerencia o contrato até o pagamento final a cada fornecedor. Pois para contratos individuais, cada empresa vencedora teria que montar uma estrutura física, de equipamentos, de pessoal etc., independente de qual item seja vencedor, ocasionando um valor maior na proposta por item; e

d) Ser tecnologicamente prejudicial - o parcelamento do objeto resultaria na necessidade de gerenciar diversos sistemas de gestão (*softwares*), com plataformas distintas, interfaces que demandariam capacitações e relatórios diversas.

## 12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

12.1. Contrato nº 28/2012 - Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI - locação do 7º e 8º andares da Torre C do Complexo Parque Cidade Corporate com direito a uso de 120 (cento e vinte) vagas de garagem.

12.2. Contrato nº 06/2019 - Unitech Rio Comércio e Serviços LTDA - contratação de empresa para prestação de serviços de suporte técnico e manutenções preventiva e corretiva para os equipamentos de infraestrutura de TI da EPL, incluindo o custo de reposição de peças e componentes.

12.3. Contrato nº15/2017 - HEPTA TECNOLOGIA E INFORMÁTICA LTDA - Contratação de empresa especializada para o fornecimento Solução de ampliação da maturidade de ambiente computacional envolvendo a implantação e operação de Central de Suporte Técnico, com registro e acompanhamento de serviços especializados.

12.4. Contrato nº 09/2019 - JR Segurança Eletrônica Patrimonial e Serviços Eireli - Contratação de empresa especializada para fornecimento de equipamentos em regime de comodato de Sistemas de CFTV, integrados com soluções de alarme, controle de acesso e automação do sistema temporizados de energia.

12.5. Contrato nº 18/2017 - SCHNEIDER ELETRIC IT BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS LTDA. - Contratação de empresa especializada em manutenção de Infraestrutura de DataCenter, incluindo UPS e Sistema de Refrigeração, para atender demandas da EPL, pelo período de 12 (doze) meses, conforme especificado de forma detalhada no Termo de Referência e no Relatório de itens do objeto licitado, anexos do Edital do Pregão Eletrônico nº 01/2017 da UFRN - UASG 153103.

### 13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

13.1. A contratação contribui para o seguinte objetivo previsto no:

- a) Regimento Interno, art. 16, inciso III, letra “h”: *“gerir a cadeia de serviços logísticos da EPL”*.
- b) Planejamento Estratégico Institucional – PEI, Perspectiva “Organização Interna”, Tema “Governança”: *“garantir uma cultura organizacional com foco em resultado.”*
- c) Mapa DGE da EPL: *“Aprimorar a estrutura física e de serviços às necessidades institucionais.”*

13.2. A Contratação está inserida no PAC 2020 através de itens isolados (manutenção predial/manutenção e reparo de equipamentos áudio visual, manutenção do sistema de alta disponibilidade), devendo ser promovida a inclusão do item relacionado à contratação do *Facilities Management*, solução escolhida através do estudo realizado, bem como a exclusão dos itens anteriormente listados que retratam as respectivas contratações de forma isolada.

13.3. Tal providência deverá ainda ser adotada no âmbito do PAC 2021, promovendo a inclusão do item relacionado à contratação do *Facilities Management*, e a exclusão dos mesmos itens que retratam as respectivas contratações de forma isolada.

### 14. Resultados Pretendidos

14.1. O modelo desta contratação visa atacar diversos problemas detectados no modelo atualmente vigente, tais como:

- a) qualidade insatisfatória do serviço prestado;
- b) indicadores de medição de resultados orientados para aspectos essencialmente operacionais;
- c) requisitos de habilitação do processo licitatório inadequados para seleção de propostas e de fornecedores qualificados;
- d) tecnologias, métodos e insumos utilizados na execução do serviço e gestão, controle e fiscalização contratual não condizentes com as melhores práticas existentes no mercado; e
- e) gestão, controle e fiscalização contratual onerosa e orientada essencialmente para as questões trabalhistas e previdenciárias de responsabilidade da contratada;

14.2. Esta contratação de serviços visa:

- a) elevar os níveis da qualidade dos resultados dos serviços, estabelecendo uma nova modelagem de gestão eficiente, sustentável, de resultados, sistêmica, funcional e segura;
- b) otimizar e simplificar os processos de gestão, controle e fiscalização contratual;
- c) promover a adoção de tecnologias, metodologias e insumos que maximizem os níveis de produtividade;
- d) otimizar o processo gerencial por uma única mantenedora (aumento dos controles);
- e) minimizar os riscos de indisponibilidade dos ambientes;
- f) promover o uso racional dos recursos técnicos e materiais;
- g) aumentar a segurança operacional; e
- h) obter progressiva redução de custos.

## 15. Providências a serem Adotadas

15.1. Não vislumbra-se necessidade de providências especiais para adequação do ambiente da EPL para execução dos serviços.

## 16. Possíveis Impactos Ambientais

16.1. Não se aplica.

## 17. Declaração de Viabilidade

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

### 17.1. Justificativa da Viabilidade

17.1. O Estudo Técnico preliminar apresentou informações importantes acerca da modalidade de contratação dos serviços de **gerenciamento de facilidades** (*facilities management*) e sua aplicabilidade as necessidades da EPL.

17.2. Destacamos novamente que trata-se de uma modalidade antiga no mercado, porém, com recente implantação em órgãos públicos, sendo, portanto, uma oportunidade da EPL, enquanto Empresa Pública, ser uma das pioneiras na implantação deste tipo de serviço.

17.3. Todos os serviços listados como componentes do objeto em tela estão atualmente, sem contratação vigente. Situação que demanda a necessidade de prover a EPL dos serviços, com vistas a permitir qualidade e segurança no ambiente de trabalho, sem interrupção dos serviços.

## 18. Responsáveis

Submeto o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação, para aprovação da Gerência de Licitações e contratos.

ANA LILIA LIMA DOS SANTOS

Coordenadora de Logística

De acordo, submeto para providências.

DIOGO CAMPOS BORGES DE MEDEIROS

Gerente de Logística e Tecnologia da Informação

## Lista de Anexos

Atenção: alguns arquivos digitais enumerados abaixo podem ter sido anexados mesmo sem poderem ser impressos.

- Anexo I - Planilha Preços Facilities.pdf (593.21 KB)



## **Anexo I - Planilha Preços Facilities.pdf**

PLANILHA COMPARATIVA DE PREÇOS																
Item	Subitem	Descrição	Unidade	Quantidade	Custo Unitário Proposta 01	Custo Unitário Proposta 02	BDI ( R\$) Proposta 01	BDI (R\$) Proposta 02	BDI (%) Proposta 01	BDI (%) Proposta 02	Custo Total Unitário (com BDI) Proposta 01	Custo Total Unitário (com BDI) Proposta 02	Total Proposta 01	Total Proposta 02	Custo Total Médio	
1. Manutenção por desempenho	Hidráulico/Sanitárias	Banheiros	Unid.	4	RS 314,20	RS 116,37	RS 113,47	RS 36,46	36,11%	31,33%	RS 427,67	RS 152,83	RS 1.710,68	RS 611,32	RS 1.161,00	
		Copas	Unid.	4	RS 314,20	RS 116,37	RS 113,47	RS 36,46	36,11%	31,33%	RS 427,67	RS 152,83	RS 1.710,68	RS 611,32	RS 1.161,00	
	Instalações Elétricas	Quadro de Distribuição	Unid.	10	RS 73,62	RS 118,58	RS 28,31	RS 37,15	38,45%	31,33%	RS 101,93	RS 155,73	RS 1.019,30	RS 1.557,30	RS 1.288,30	
		Quadro de Transferência Automático - QTA	Unid.	1	RS 73,62	RS 237,16	RS 28,31	RS 74,30	38,45%	31,33%	RS 101,93	RS 311,46	RS 101,93	RS 311,46	RS 206,70	
		Quaro de Distribuição Geral	Unid.	2	RS 73,62	RS 237,16	RS 28,31	RS 74,30	38,45%	31,33%	RS 101,93	RS 311,46	RS 203,86	RS 622,92	RS 413,39	
		Quadro de Comando - Automação Sistema de bombas da Torre de Refrigeração	Unid.	1	RS 73,62	RS 278,11	RS 28,31	RS 87,13	38,45%	31,33%	RS 101,93	RS 365,24	RS 101,93	RS 365,24	RS 233,59	
		Tomadas/Interruptores/Luminárias	m²	3604,56	RS 1,11	RS 0,84	RS 0,39	RS 0,26	35,14%	31,33%	RS 1,50	RS 1,11	RS 5.406,84	RS 3.992,01	RS 4.699,43	
		Portas/Janelas/Torres/Persianas/Divisórias/Carpete/Cerâmicas/Pisos/Mobiliários/Estações de Trabalho/Detecção incêndio	m²	3604,56	RS 0,70	RS 0,84	RS 0,25	RS 0,26	35,71%	31,33%	RS 0,95	RS 1,10	RS 3.424,33	RS 3.956,31	RS 3.690,32	
	Reparos Cívics	Manutenção Preventiva dos Equipamentos	Unid.	2	RS 785,96	RS 240,83	RS 283,79	RS 75,45	36,11%	31,33%	RS 1.069,75	RS 316,28	RS 2.139,50	RS 632,56	RS 1.386,03	
		Serviços de Programação e Configuração dos Softwares	Unid.	2	RS 785,96	RS 508,55	RS 283,79	RS 159,33	36,11%	31,33%	RS 1.069,75	RS 667,88	RS 2.139,50	RS 1.335,76	RS 1.737,63	
	Sistema áudio e vídeo	Manutenção Grupo Gerador (Simples)	Unid.	1	RS 700,00	RS 1.200,00	RS 224,00	RS 375,96	32,00%	31,33%	RS 924,00	RS 1.575,96	RS 924,00	RS 1.575,96	RS 1.249,98	
		Manutenção Programada do Sistema de Alimentação Elétrica (Painel Elétrico)	Unid.	3	RS 500,00	RS 118,58	RS 160,00	RS 37,15	32,00%	31,33%	RS 660,00	RS 155,73	RS 1.980,00	RS 467,19	RS 1.223,60	
		Sistema de Infraestrutura de Alta Disponibilidade - Data Center	Manutenção do Sistema de Climatização (Ar Preciso)	Unid.	6	RS 916,67	RS 834,53	RS 293,33	RS 261,40	32,00%	31,33%	RS 1.210,00	RS 1.095,73	RS 7.260,00	RS 6.574,58	RS 6.917,19
			Manutenção do Sistema Energia Ininterrupta (Ups)	Unid.	4	RS 2.500,00	RS 237,16	RS 800,00	RS 74,30	32,00%	31,33%	RS 3.300,00	RS 311,46	RS 13.200,00	RS 1.245,84	RS 7.222,92
SUB TOTAL MENSAL													RS 41.322,55	RS 23.859,58	RS 32.591,07	
SUB TOTAL 1 - 24 MESES													RS 991.741,25	RS 572.629,89	RS 782.185,57	
2. Serviços Eventual Conhecido	Torre de Refrigeração CPD	Manutenção preventiva do Conj. Bombas	Conj.	1	RS 700,00	RS 600,00	RS 224,00	RS 187,98	32,00%	31,33%	RS 924,00	RS 787,98	RS 1.848,00	RS 787,98	RS 1.317,99	
		Limpeza do Conj. Torre de Refrigeração	Unid.	1	RS 1.000,00	RS 700,00	RS 320,00	RS 219,31	32,00%	31,33%	RS 1.320,00	RS 919,31	RS 5.280,00	RS 919,31	RS 3.099,66	
		Desmontagem de divisória cega	m²	270	RS 35,00	RS 75,00	RS 11,20	RS 23,50	32,00%	31,33%	RS 46,20	RS 98,50	RS 12.474,00	RS 26.595,00	RS 19.534,50	
		Desmontagem de divisória vidro Piso ao Teto	m²	54	RS 40,00	RS 75,00	RS 12,80	RS 23,50	32,00%	31,33%	RS 52,80	RS 98,50	RS 2.851,20	RS 5.319,00	RS 4.085,10	
		Desmontagem de divisória vidro Piso ao Teto com persiana	m²	135	RS 40,00	RS 85,00	RS 12,80	RS 26,63	32,00%	31,33%	RS 52,80	RS 111,63	RS 7.128,00	RS 15.070,05	RS 11.099,03	
		Desmontagem de divisória vidro meia altura ao Teto	m²	135	RS 40,00	RS 80,00	RS 12,80	RS 25,06	32,00%	31,33%	RS 52,80	RS 105,06	RS 7.128,00	RS 14.183,10	RS 10.655,55	
		Desmontagem de divisória vidro meia altura ao Teto com persiana	m²	270	RS 40,00	RS 80,00	RS 12,80	RS 25,06	32,00%	31,33%	RS 52,80	RS 105,06	RS 14.256,00	RS 28.366,20	RS 21.311,10	
		Montagem de divisória cega	m²	270	RS 60,00	RS 95,00	RS 19,20	RS 29,76	32,00%	31,33%	RS 79,20	RS 124,76	RS 21.840,00	RS 33.685,20	RS 27.534,60	
		Montagem de divisória vidro Piso ao Teto	m²	54	RS 70,00	RS 95,00	RS 22,40	RS 29,76	32,00%	31,33%	RS 92,40	RS 124,76	RS 4.989,60	RS 6.737,04	RS 5.863,32	
		Montagem de divisória vidro Piso ao Teto com persiana	m²	135	RS 70,00	RS 95,00	RS 22,40	RS 29,76	32,00%	31,33%	RS 92,40	RS 124,76	RS 12.474,00	RS 16.842,60	RS 14.658,30	
		Montagem de divisória vidro meia altura ao Teto	m²	135	RS 70,00	RS 95,00	RS 22,40	RS 29,76	32,00%	31,33%	RS 92,40	RS 124,76	RS 12.474,00	RS 16.842,60	RS 14.658,30	
		Montagem de divisória vidro meia altura ao Teto com persiana	m²	18	RS 70,00	RS 95,00	RS 22,40	RS 29,76	32,00%	31,33%	RS 92,40	RS 124,76	RS 1.663,20	RS 2.245,68	RS 1.954,44	
		Montagem portas	m²	18	RS 60,00	RS 55,00	RS 19,20	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 79,20	RS 72,23	RS 1.425,60	RS 1.300,14	RS 1.362,87	
		Desmontagem portas	m²	270	RS 25,00	RS 55,00	RS 8,00	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 33,00	RS 72,23	RS 8.910,00	RS 19.502,10	RS 14.206,05	
	Serviço de Manutenção e Recarga de Extintores de incêndio	Recarga de extintor de Pó Químico ABC, modelo R917, tipo portátil, capacidade de carga de 6 Kg	Unid.	42	RS 60,00	RS 60,00	RS 19,20	RS 18,80	32,00%	31,33%	RS 79,20	RS 78,80	RS 3.326,40	RS 3.309,60	RS 3.318,00	
		Teste Hidrostático em extintor de Pó Químico ABC, modelo R917, tipo portátil, capacidade de carga de 6 Kg	Unid.	42	RS 30,00	RS 30,00	RS 9,60	RS 9,40	32,00%	31,33%	RS 39,60	RS 39,40	RS 1.663,20	RS 1.654,80	RS 1.659,00	
	Chaveiro	Abertura de porta/gaveta/armário/cadeado	Unid.	40	RS 50,00	RS 40,00	RS 16,00	RS 12,53	32,00%	31,33%	RS 66,00	RS 52,53	RS 2.640,00	RS 2.101,20	RS 2.370,60	
		Confecção de chave simples pelo miolo da fechadura	Unid.	6	RS 100,00	RS 40,00	RS 32,00	RS 12,53	32,00%	31,33%	RS 132,00	RS 52,53	RS 792,00	RS 315,18	RS 553,59	
		Confecção de cópia de chave simples	Unid.	12	RS 12,00	RS 10,00	RS 3,84	RS 3,13	32,00%	31,33%	RS 15,84	RS 13,13	RS 190,08	RS 157,56	RS 173,82	
		Troca de segredo de fechadura e/ fornecimento de 02 cópias de chave simples	Unid.	6	RS 100,00	RS 60,00	RS 32,00	RS 18,80	32,00%	31,33%	RS 132,00	RS 78,80	RS 792,00	RS 472,80	RS 632,40	
		Retirada de chave quebrada em fechaduras	Unid.	6	RS 70,00	RS 40,00	RS 22,40	RS 12,53	32,00%	31,33%	RS 92,40	RS 52,53	RS 554,40	RS 315,18	RS 434,79	
		Conserto de miolo de fechadura	Unid.	6	RS 70,00	RS 30,00	RS 22,40	RS 9,40	32,00%	31,33%	RS 92,40	RS 39,40	RS 554,40	RS 236,40	RS 395,40	
		Aplicação manual de pintura com tinta látex acrílica em paredes, duas demãos	m²	360	RS 14,00	RS 55,00	RS 4,48	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 18,48	RS 72,23	RS 6.652,80	RS 26.002,80	RS 16.327,80	
		Aplicação manual de pintura com tinta látex acrílica em teto, duas demãos	m²	36	RS 15,00	RS 55,00	RS 4,16	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 17,16	RS 72,23	RS 617,76	RS 2.600,28	RS 1.609,02	
		Aplicação manual de pintura com tinta látex PVA em paredes, duas demãos	m²	360	RS 13,00	RS 55,00	RS 4,16	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 17,16	RS 72,23	RS 6.177,60	RS 26.002,80	RS 16.090,20	
		Aplicação manual de pintura com tinta látex PVA em teto, duas demãos	m²	36	RS 12,00	RS 55,00	RS 3,84	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 15,84	RS 72,23	RS 570,24	RS 2.600,28	RS 1.585,26	
	Manutenção predial/cívics	Aplicação e lixamento de massa látex em teto, uma demão	m²	36	RS 6,00	RS 55,00	RS 1,92	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 7,92	RS 72,23	RS 285,12	RS 2.600,28	RS 1.442,20	
		Aplicação e lixamento de massa látex em teto, duas demãos	m²	36	RS 7,50	RS 55,00	RS 2,40	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 9,90	RS 72,23	RS 356,40	RS 2.600,28	RS 1.478,34	
		Aplicação e lixamento de massa látex em paredes, uma demão	m²	360	RS 6,00	RS 55,00	RS 1,92	RS 17,23	32,00%	31,33%	RS 7,92	RS 72,23	RS 2.851,20	RS 26.002,80	RS 14.427,00	
		Fornecimento e instalação de parede de drywall (gesso acartonado) simples, sem vãos	m²	150	RS 70,00	RS 130,00	RS 22,40	RS 40,73	32,00%	31,33%	RS 92,40	RS 170,73	RS 13.860,00	RS 25.609,50	RS 19.734,75	
		Fornecimento e instalação de parede de drywall (gesso acartonado) simples, com vãos	m²	150	RS 70,00	RS 180,00	RS 22,40	RS 56,39	32,00%	31,33%	RS 92,40	RS 236,39	RS 13.860,00	RS 35.458,50	RS 24.659,25	
		Remoção de chapas e perfis de drywall, de forma manual, sem reaproveitamento	m²	300	RS 15,00	RS 20,00	RS 4,80	RS 6,27	32,00%	31,33%	RS 19,80	RS 26,27	RS 5.940,00	RS 7.881,00	RS 6.910,50	
		Locação de caçamba para entulho 4m3, incluso transporte e descarga (7 dias úteis)	Unid.	10	RS 450,00	RS 350,00	RS 144,00	RS 109,66	32,00%	31,33%	RS 594,00	RS 459,66	RS 5.940,00	RS 4.596,60	RS 5.268,30	
		Desmetização	m²	3604,56	RS 0,39	RS 0,99	RS 0,12	RS 0,31	30,77%	31,33%	RS 0,51	RS 1,30	RS 14.706,60	RS 4.685,93	RS 9.696,27	
		Operação do sistema de áudio-vídeo	Diária	24	RS 213,37	RS 495,11	RS 67,81	RS 155,12	31,78%	31,33%	RS 281,18	RS 600,23	RS 13.496,64	RS 15.605,52	RS 14.551,08	
		Movimentação de carga	Diária	104	RS 153,04	RS 178,41	RS 48,64	RS 55,90	31,78%	31,33%	RS 201,68	RS 234,31	RS 41.949,44	RS 24.368,24	RS 33.158,84	
	Grupo Gerador (Avançada)	Transporte de carga	Unid.	1	RS 1.200,00	RS 20.000,00	RS 384,00	RS 6.266,00	32,00%	31,33%	RS 1.584,00	RS 26.266,00	RS 3.168,00	RS 26.266,00	RS 14.717,00	
		Manutenção eventual do Grupo Gerador (Avançada)	Unid.	1	RS 1.200,00	RS 20.000,00	RS 384,00	RS 6.266,00	32,00%	31,33%	RS 1.584,00	RS 26.266,00	RS 3.168,00	RS 26.266,00	RS 14.717,00	
SUB TOTAL 2													RS 255.229,88	RS 429.839,53	RS 342.534,71	
3. Serviços Eventual desconhecido	Diversos	Manutenção corretiva em equipamento tipo Eletro-eletrônico/Motobomba/Sistema Áudio e Vídeo/Grupo Gerador/Mobiliário/Mudança de Layout/adaptações/adequações/desmobilização/repares/etc	Mês	24	RS 20.000,00	RS 20.000,00	RS 6.400,00	RS 6.266,00	32,00%	31,33%	RS 26.400,00	RS 26.266,00	RS 633.600,00	RS 630.384,00	RS 631.992,00	
SUB TOTAL 3													RS 633.600,00	RS 630.384,00	RS 631.992,00	
TOTAL (1 + 2 + 3) - PERÍODO DE 24 MESES													RS 1.880.571,13	RS 1.632.853,41	RS 1.756.712,27	