



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
UNIVERSIDADE DO DISTRITO FEDERAL

Unidade de Administração Geral
Diretoria de Patrimônio, Recursos Materiais e Serviços

Estudo Técnico Preliminar - UNDF/REIT/UAG/DIPRMS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente documento visa consolidar Estudo Técnico preliminar realizado com vistas a caracterizar a necessidade, descrever as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características que, por fim, subsidiaram a elaboração de Projeto Básico.

Para tanto, foram respondidas questões como:

- O que contratar?
- Por que contratar?
- Para que contratar?
- Para quem se contrata o objeto?
- Como contratar?
- Quanto contratar?
- Quando contratar?
- Existe outra opção para atender à demanda?
- Há recursos suficientes?
- Quais as opções legais disponíveis?

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A criação da Universidade do Distrito Federal Professor Jorge Amaury Maia Nunes – UnDF se deu mediante a Lei Complementar nº 987, de 26 de julho de 2021 (99464711), a qual instituiu por finalidades da UnDF ministrar educação superior pública distrital, desenvolver pesquisas nas diversas áreas do conhecimento e promover atividades de extensão universitária, incentivando sua inserção regional mediante atuação multicampi e multiespacial. Dentre as competências definidas nos incisos de II e III do art. 2º da mesma lei, destacam-se, respectivamente: manter, planejar, coordenar e supervisionar as atividades de educação superior pública do Distrito Federal e promover a implantação de unidades e cursos de educação superior pública.

Ciente de sua missão institucional, a atuação da UnDF, somada à da Fundação Universidade Aberta do Distrito Federal - FUNAB - recentemente extinta por força de lei (art 15 da LC nº 987/2021), tem sido realizada em estreita colaboração com diversos órgãos e entidades do Governo do Distrito Federal, que têm atuado como parceiros no desenvolvimento da política de educação superior distrital. Imbuídos da estratégia institucional de cooperação mútua com diferentes órgãos do Governo do Distrito Federal - GDF, a gestão desta Universidade empenhou diversos esforços no sentido de prospectar espaços ociosos ou subutilizados, em âmbito distrital, que pudessem ser otimizados com objetivo de possibilitar a instalação da UnDF, especialmente destinada à futura oferta em educação superior pública distrital.

Fruto do referido empenho, a Secretaria de Estado de Educação - SEEDF, em parceria com a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, celebrou, em 2021, o Termo de Cessão de Uso n.º 53/2021 destinado à instalação da Universidade do Distrito Federal, acordo com processo SEI n.º 04002-00000304/2019-17. O espaço físico, denominado campus Lago Norte da UnDF, se destinará a ampliação da oferta de educação superior pública distrital para as regiões da ponta norte do Distrito Federal, abrangendo o Varjão, Paranoá, Itapoã, Granja do Torto e diferentes áreas rurais localizadas nos arredores. Trata-se de edificação com 03 (três) pavimentos, com área total coberta de 3.300 m², além de 2.900 m² de área livre, perfazendo 6.200 m² de área total, localizada no Lote 21, CA 02, Lago Norte, Brasília/DF.

Entretanto, para a utilização do espaço onde funcionará o novo campus, identificou-se a imprescindibilidade de ações que concretizem o estabelecimento físico da Universidade na localidade, constituindo-se uma dessas ações a realização de manutenção predial.

Tal serviço visa garantir o funcionamento dos sistemas e equipamentos que constituem a infraestrutura básica necessária ao êxito das atividades a serem desenvolvidas na Universidade, bem como para a manutenção do imóvel em bom estado de conservação e preservação material, de forma a propiciar as condições requeridas para a permanência de sua ocupação com a devida segurança e integridade física dos servidores, alunos, visitantes, trabalhadores e demais transeuntes, ou seja, visam afastar riscos de danos aos bens, à saúde ou à vida de pessoas.

Ocorre que a UnDF não dispõe de corpo técnico composto de engenheiros, arquitetos e demais profissionais a fim de que execute diretamente os serviços e, diante da característica de essencialidade desse prestamento, haja vista que sua falta inviabilizaria o desenvolvimento da atividade precípua da Universidade, a contratação de empresa especializada se faz indispensável.

Sobre o assunto, o Decreto nº 39.537, de 18 de dezembro de 2018, institui o Plano de Implementação das Ações de Manutenção do Patrimônio do Distrito Federal, no âmbito dos órgãos e entidades da Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Distrito Federal, e das empresas estatais dependentes, no que couber, e dá outras providências. Já o Decreto Distrital n.º 39.978, de 25/07/2019 dispõe sobre a execução indireta, mediante contratação, de serviços da administração pública do Distrito Federal.

Nesse sentido, diante da responsabilidade da UnDF em garantir que as instalações sejam mantidas a fim de permitir o pleno funcionamento da unidade e assegurar as condições físicas e de segurança da edificação para o cabal atendimento das atividades institucionais a que se destinam, bem como lançando mão do arcabouço jurídico aplicável ao caso, identifica-se a necessidade de contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados de manutenção preventiva, corretiva, e serviços eventuais, por demanda, com o fornecimento de mão-de-obra, materiais, ferramentas, máquinas e equipamentos para atender às necessidades do imóvel sob a responsabilidade da Universidade do Distrito Federal.

A referida necessidade de contratação foi constatada ao se identificar problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, caracterizado pela falta de fornecimento de manutenção no edifício em que será implantada a Universidade, tendo em vista que se trata de requisito essencial e de necessidade permanente à realização das atividades finalísticas desta Instituição.

Isso significa que a não contratação impossibilitará o adequado uso das instalações e infraestrutura da Universidade, afetando o recebimento de servidores, alunos, docentes, colaboradores e demais pessoas em trânsito no edifício.

Em suma, motiva-se a contratação de manutenção predial e serviços de pequenas reformas com o intuito de garantir a funcionalidade do ambiente de trabalho pertencente à UnDF, proporcionando a segurança da edificação, alunos, servidores e demais passantes.

3. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

A solução identificada para a adequada prestação de serviço de manutenção predial e reforma, com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, sob demanda, nas dependências da Universidade do Distrito Federal Professor Jorge Amaury Maia Nunes - UnDF, reside na

contratação de empresa especializada prestadora dos serviços, tendo em vista que inexistente a possibilidade da prestação direta pela UnDF.

A manutenção predial se constitui em um conjunto de atividades e serviços a serem realizados na estrutura e sistemas, que garantem a segurança, a conservação e a confiabilidade de uma edificação.

A manutenção predial preventiva refere-se à que antecede o reparo, ou seja, realizada para prevenir o surgimento de falhas e problemas, com o objetivo de reduzir os custos de manutenção e prolongar a vida útil da edificação de forma geral. É um serviço de caráter permanente, dispondo de um cronograma físico previamente estabelecido que determina a periodicidade de sua execução.

São exemplos de manutenção predial preventiva:

- a) Inspeção de instalações elétricas e hidráulicas;
- b) Inspeção de áreas comuns, de sistemas de segurança, de equipamentos e assim por diante;
- c) Inspeção e verificação de elevadores, instalações de gás e integridade da cobertura.

A manutenção predial corretiva é realizada para corrigir as falhas e desgastes já identificados nos equipamentos e estrutura da edificação. Diante de sua execução em caráter eventual, não possuem programação prévia.

A manutenção predial corretiva, muitas vezes, trata questões emergenciais ocasionando, paralisações não planejadas.

Os principais serviços da manutenção predial corretiva são:

- a) Conserto de vazamento nas instalações hidráulicas;
- b) Impermeabilização de piso após detectada infiltração;
- c) Reparo de fissuras e rachaduras na estrutura predial;
- d) Substituição de peça de elevador, que parou de funcionar corretamente.

Os serviços deverão ser realizados atendendo as exigências que seguem.

Serão executados pelos funcionários da contratada de segunda a sexta-feira, exceto feriados, no período compreendido entre 08h00min e 18h00min, com intervalo de descanso, obedecidas as condições da Convenção Coletiva de Trabalho da Categoria. No entanto, padrão ser realizados em finais de semana, feriados e período noturno, caso necessário e previamente acordado.

A solicitação das tarefas dar-se-á mediante Ordem de Serviço que estipulará os serviços a serem executados, com respectivas quantidades e prazos.

Os serviços deverão ser prestados com fornecimento de todos os materiais e peças necessários.

A empresa Contratada deverá assumir a responsabilidade e o ônus pelo fornecimento de todos os materiais de consumo necessários à limpeza e conservação dos serviços.

A empresa Contratada deverá garantir a utilização de todos os Equipamentos de Proteção Individual (EPI's).

O contrato deverá ter vigência e prazo de execução de 12 (doze) meses, a partir da data da sua assinatura, e poderá ser prorrogado de acordo com a legislação.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Durante o Estudo Técnico Preliminar se constatou que as contratações de serviços de manutenção predial prioritariamente se dão considerando a base do Sistema de preços e custos da construção civil da Caixa Econômica Federal – SINAPI.

Nesse sentido, o critério de julgamento adotado nos contratos angariados é o menor preço auferido pelo MAIOR DESCONTO sobre a tabela SINAPI. Verifica-se, ainda, que itens sem previsão na referida tabela são submetidos à prévia pesquisa de mercado.

As práticas vão ao encontro do Decreto nº 39.537/2018 e do Decreto n.º 39.378/2019 que, no âmbito do Distrito Federal, institui o Plano de Implementação das Ações de Manutenção do Patrimônio do Distrito Federal, e dispõe sobre a execução indireta, mediante contratação, de serviços da administração pública, respectivamente, conforme alhures exposto.

Acerca do levantamento de mercado, este desenrolou-se mediante buscas por contratos avançados por outros órgãos e entidades da Administração em contratações similares, em atendimento aos preceitos do Art. 15, inciso V da Lei n. 8.666/93.

Para tanto, as pesquisas atenderam metodologia entabulada no [Decreto nº 39.453 de 14 de novembro de 2018](#), que regulamenta a [Lei distrital nº 5.525, de 26 de agosto de 2015](#).

Dessa forma, foram obtidos os seguintes resultados:

a) Painel Mapa de Preços da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal: apesar de a pesquisa apresentar retorno, as informações não dispunham de especificações suficientes que possibilitassem composição de valor de referência (Doc. SEI 99464742). Sobre o assunto, o próprio Painel refere que "*os dados são obtidos da extração de toda a base de dados das Notas Fiscais Eletrônicas emitidas nos últimos 6 meses e apresentadas sem tratamento, pois não existe parametrização das descrições dos produtos, que são as informadas pelo contribuinte informações disponibilizadas pelo contribuinte*". (Grifo nosso)

Além disso, aclara-se que salvamento em PDF do arquivo se deu após uso da ferramenta "*print screen*" diante da deficitária visualização quando do salvamento do arquivo diretamente da origem.

b) Painel de Preços do Ministério da Economia: as results (Doc. SEI 99464733) foram utilizadas na definição do percentual mínimo de desconto de referência.

c) Rede mundial de computadores e Sistema Eletrônico de Informações - SEI: buscas por contratos firmados por outros órgãos ou entidades da Administração, de igual ou similar objeto, identificaram contratações por órgãos/entidades do DF (Docs. SEI 99464713, 99464715, 99464718, 99464720, 99464721, 99464726) utilizadas na composição do percentual mínimo de desconto de referência.

Dessa forma, diante de todo o levantamento, primando pela melhor prática, a presente contratação adotará como critério de julgamento o menor preço, pelo MAIOR DESCONTO mediante maior percentual de desconto aplicado sobre os valores considerados nas Tabelas SINAPI não desonerada, considerando o valor de referência da tabela SINAPI da unidade da federação do Distrito Federal (Brasília/DF).

Serviços diversos não previstos na tabela SINAPI a serem utilizados pelo órgão contratante se darão nas mesmas condições de pagamento dos demais serviços previstos no Termo de Referência, mediante pesquisas de mercado com no mínimo três preços.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Consoante alhures exposto, a criação da Universidade do Distrito Federal Professor Jorge Amaury Maia Nunes – UnDF se deu recentemente, encetada pela Lei Complementar nº 987, de 26 de julho de 2021.

Atendendo a finalidade caracterizada pelo incentivo de sua inserção regional mediante atuação multicâmpus e multiespacial, a instalação desta Universidade se dará na área situada no Lote 21, CA 02, Lago Norte, Brasília/DF, localidade cedida pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, nos termos da Cessão de Uso nº 53/2021 (Doc. SEI 99464699).

Ocorre que, tendo em conta que o espaço ainda não está ocupado pela UnDF, inexistem históricos de contratações deste serviço que sirvam de fundamento para estimativa de quantidades do objeto ora proposto.

Na mesma senda, conforme já exposto, esta Universidade não dispõe de corpo técnico composto de engenheiros, arquitetos e demais profissionais que sejam habitados a estimar e projetar as quantidades a serem executadas na pretensa contratação.

Ocorre que, ainda que diante desses obstáculos, a Administração Pública não pode se furtar a disponibilizar os serviços de manutenção predial essenciais, haja vista que sua falta inviabilizaria o desenvolvimento da atividade precípua da Universidade.

A esse respeito, tem-se que esta Universidade é vinculada à Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal. Aquela SEE já elaborou estudos técnicos para a contratação de empresa especializada na prestação de serviços continuados de manutenção preventiva, corretiva, e serviços eventuais, por demanda, nas instalações prediais e mobiliários indicados pela Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal e dos que estejam sob sua responsabilidade, com o fornecimento de mão-de-obra, materiais, ferramentas, máquinas, equipamentos, conforme consta nos autos do Processo SEI nº 00080-00119154/2021-19.

Destaque-se que os espaços compreendidos nos trabalhos da SEE são similares aos pretendidos pela UnDF, referindo-se à ambientes educacionais e administrativos. Nesse sentido, a fim de viabilizar o prosseguimento da contratação, toma-se por válidos os trabalhos levados a efeito naquela Secretaria.

Por fim, ressalta-se que a prestação de serviços dar-se-á sob demanda. Dessa forma, somente serão adimplidos os serviços efetivamente executados, fazendo-se uso da tabela SINAPI atualizada para definição dos valores a serem adimplidos, ou excepcionalmente para itens não previstos no SINAPI, de pesquisas de mercado com no mínimo três preços .

6. ESTIMATIVA DE VALORES

O levantamento dos preços deverá ser de acordo com os valores atuais de mercado, considerando, prioritariamente, a base do Sistema de preços e custos da construção civil da Caixa Econômica Federal – SINAPI localidade de Brasília-DF.

Para tanto, o percentual mínimo de desconto a ser aplicado sobre a tabela SINAPI será de **12,29% (doze inteiros e vinte e nove centésimos por cento)**, consoante da Planilha Estimativa de Desconto (Doc. SEI 99464737).

A presente contratação de serviços está estimada em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para o período de 12 (doze) meses para área total de 6.200 m² (seis mil e duzentos metros quadrados).

7. COMPOSIÇÃO DE PREÇO

Na composição de preços, tanto para mão de obra (serviços) como para os insumos, a tabela tomada como base é a TABELA SINAPI/DF/AGOSTO/2022 – DESONERADA.

O BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) pode ser variável, obedecendo os limites máximo e mínimo estipulados no Acórdão 2622/2013 do TCU, sendo no máximo 32,78% para o de serviço e 20,93% para o de equipamento. O percentual declarado pela licitante em sua proposta será considerado para o julgamento e definição da vencedora do certame licitatório

Na execução das manutenções prediais, a definição do preço global dos serviços dar-se-á por meio da composição dos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços e insumos diversos descritos na tabela SINAPI, aplicando-se o menor preço ofertado.

Sendo a tabela do SINAPI/DF de conhecimento público e de fácil acesso através da internet (<http://www.caixa.gov.br>), não será admitida alegação de seu desconhecimento.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

A efetivação da contratação pretende a disponibilização do serviço de manutenção predial e reforma, com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, para atender a Universidade do Distrito Federal Professor Jorge Amaury Maia Nunes, sendo essencial ao desenvolvimento da atividade precípua da Universidade e, portanto, ao cumprimento da [Lei Complementar nº 987, de 26 de julho de 2021](#) e [Decreto n. 42.333, de 26 de julho de 2021](#).

Nesse sentido, a contratação deve ocorrer com maior brevidade possível, a fim de que os serviços estejam disponíveis ao atendimento dos usuários no ano de de 2023.

9. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE

Sob o viés técnico, a contratação almejada é perfeitamente viável e razoável, tendo em vista a existência do edifício já previamente à pretensa instalação da Universidade do Distrito Federal Professor Jorge Amaury Maia Nunes – UnDF.

Sob o viés orçamentário, a previsão de gastos encontra previsão no Programa de Trabalho: 12.122.8221.8517.0176 - Manutenção de Serviços Administrativos Gerais-Undf-Distrito Federal.

Assim, **declara-se a viabilidade da presente contratação.**



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO BRITO DOS SANTOS - Matr.0249332-2, Diretor(a) de Patrimônio, Recursos Materiais e Serviços**, em 11/12/2022, às 19:04, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **SÉRGIO LUIZ ANTUNES NETTO CARREIRA - Matr.0249319-5, Vice-Reitor(a)**, em 01/02/2023, às 15:40, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA DA CRUZ LOBO PORTELA - Matr.0249432-9, Gerente de Patrimônio e Manutenção**, em 01/02/2023, às 15:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=101551756 código CRC= **4FF78E85**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Governança Bloco B 2º Andar - Bairro Granja do Torto - CEP 70.636-000 - DF

34628865