



Governo do Distrito Federal
Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil

Divisão de Planejamento de Águas Pluviais

Estudo Técnico Preliminar - ETP - NOVACAP/PRES/DO/DDR/DPAP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: [00112-00008328/2026-81](#)

Categoria do ETP: Revitalização de Praças em Todo o DF.

Este Estudo Técnico Preliminar observa os artigos 17 e 18 do Regulamento de Licitações e Contratos da NOVACAP (RLC), que disciplinam a fase de planejamento das contratações da Companhia na condição de empresa pública submetida à Lei nº 13.303/2016. O documento descreve o problema público a ser enfrentado, demonstra a necessidade da contratação, examina as alternativas de solução e de modelagem, estima quantidades e valores, avalia riscos e conclui pela solução mais vantajosa, fornecendo fundamentação suficiente para a instrução processual e para o controle interno e externo.

Documentos Referenciados:

Projeto Praça Modelo: Projeto Praça Modelo ([206119541](#))

Precificação Anual do Contrato: Relatório Técnico - Precificação Praça Modelo ([206131112](#))

ÁREA REQUISITANTE:

Setor demandante: Diretoria de Obras.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Caracterização do Acervo de Praças e Espaços Públicos

O Distrito Federal possui um acervo de praças, áreas de lazer e espaços públicos de grande dimensão e elevada heterogeneidade construtiva. O levantamento cadastral realizado por esta Divisão identificou 2.423 espaços, que totalizam 9.391.689,65 m² de área, distribuídos pelas 34 Regiões Administrativas. Esse acervo reúne tipologias distintas quanto a porte, idade, materiais empregados, intensidade de uso e estado de conservação, desde pequenas praças de vizinhança até parques urbanos com equipamentos esportivos, mobiliário, paisagismo, iluminação e sistemas de drenagem.

A diversidade do acervo tem consequência direta sobre a modelagem da contratação. Não existe um escopo único de intervenção aplicável a todos os espaços, e as demandas surgem de forma dispersa no território e ao longo do tempo, o que afasta a possibilidade de definição prévia e exata dos serviços a executar e dos respectivos quantitativos.

Dinâmica da Degradação dos Espaços Públicos

Os espaços públicos sofrem degradação progressiva e contínua, resultante da combinação de três fatores. O primeiro é o desgaste físico natural dos materiais, que decorre da exposição permanente às intempéries, da insolação intensa característica do clima do Planalto Central, da alternância entre período seco e chuvoso e do envelhecimento dos componentes construtivos. O segundo é o uso intensivo, próprio de equipamentos de convivência coletiva, que acelera o desgaste de pisos, mobiliário, equipamentos esportivos e de recreação. O terceiro é a ação de terceiros, que abrange depredação, vandalismo e intervenções irregulares.

A degradação não é linear. A partir de determinado nível de deterioração, a perda de desempenho dos componentes acelera, e uma patologia inicialmente localizada compromete elementos adjacentes. Um piso com trincas não tratadas evolui para desnível e ruptura; uma drenagem obstruída provoca erosão e solapamento de pavimentos; um equipamento com fixação comprometida torna-se inutilizável e perigoso. A ausência de intervenção tempestiva transforma um reparo simples em uma recuperação onerosa.

Manutenção Preventiva, Manutenção Corretiva e Custo de Postergação

A gestão adequada do acervo exige a coexistência de manutenção preventiva e de manutenção corretiva. A manutenção preventiva atua antes da falha, por meio de inspeções periódicas e de serviços de conservação rotineiros, e preserva o desempenho dos componentes ao longo de sua vida útil. A manutenção corretiva atua após a falha, para restabelecer a funcionalidade do espaço, e tende a ser mais cara quando a falha já comprometeu elementos associados.

A postergação da manutenção produz efeito econômico adverso e mensurável. Intervenções adiadas migram da esfera preventiva, de baixo custo unitário, para a esfera corretiva e, no limite, para a reconstrução, de custo muito superior. A própria estrutura de níveis de esforço adotada na estimativa de custos deste estudo evidencia essa relação: o custo por metro quadrado de uma intervenção ampla supera em cerca de dezenove vezes o de uma intervenção leve de conservação. A disponibilidade permanente de capacidade de manutenção, portanto, não representa apenas um ganho de qualidade urbana, mas uma decisão de economicidade, por evitar a formação de um passivo de recuperação de custo crescente.

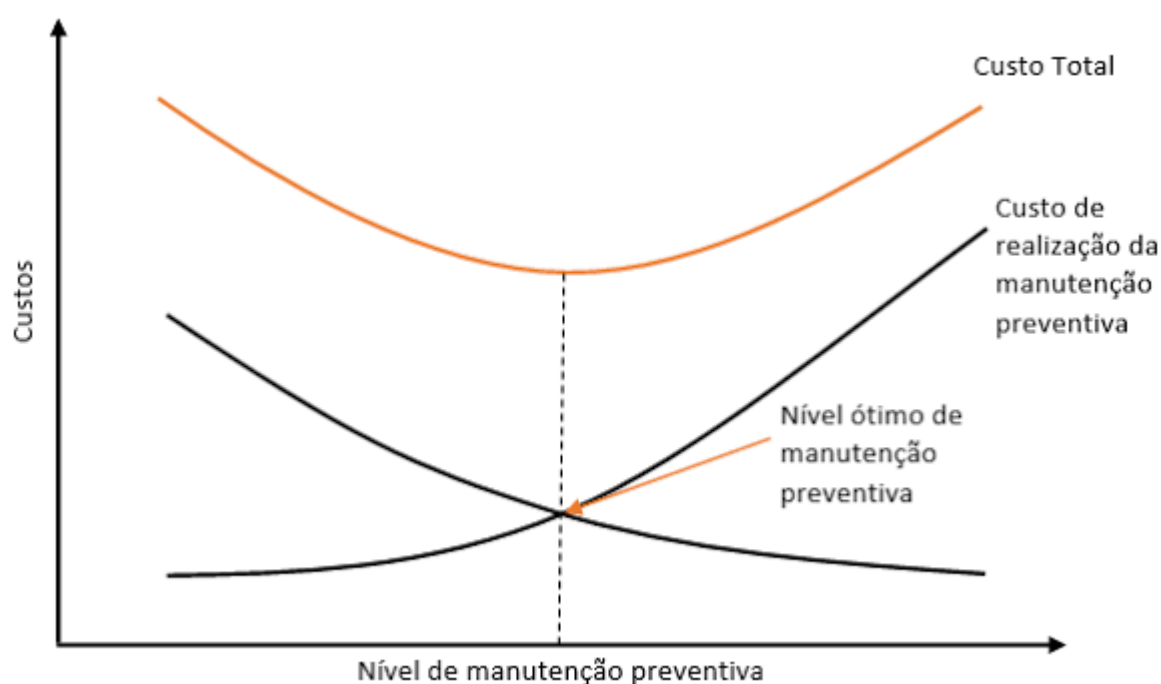


Figura 1 -
Gráfico Representativo da Lei de Sitter

A **Lei de Sitter**, também conhecida como “Lei dos Cinco”, estabelece que os custos de intervenção em uma estrutura tendem a aumentar significativamente conforme o tempo de espera para realização das ações de manutenção e recuperação. Segundo essa abordagem, uma intervenção realizada ainda na fase preventiva apresenta custo consideravelmente inferior àquela executada após o avanço dos processos de deterioração, quando são necessárias ações corretivas de maior complexidade. No contexto da infraestrutura urbana, a aplicação desse conceito demonstra que investimentos contínuos em manutenção preventiva de pavimentos, equipamentos urbanos, áreas públicas e demais elementos construtivos contribuem para prolongar a vida útil dos ativos, reduzir a necessidade de obras emergenciais e evitar dispêndios elevados com reconstruções prematuras.

Dessa forma, a alocação planejada de recursos em conservação representa medida de eficiência administrativa, pois reduz custos futuros, melhora a disponibilidade dos espaços públicos e proporciona maior retorno econômico aos cofres públicos ao longo do ciclo de vida dos bens mantidos.

Segurança dos usuários e responsabilidade do ente público

Os espaços públicos degradados apresentam riscos concretos à integridade física dos usuários. Pisos irregulares, equipamentos de recreação com partes soltas, estruturas metálicas corroídas, arquibancadas

comprometidas e drenagem deficiente são fontes de acidentes, com incidência especial sobre crianças, idosos e pessoas com deficiência. A inadequação de rampas, pisos podotáteis e demais elementos de acessibilidade restringe o direito de uso desses espaços por parcela significativa da população.

A omissão na conservação dos equipamentos públicos expõe a Administração à responsabilização por danos causados a usuários, na forma da responsabilidade civil do Estado. A manutenção sistemática e documentada dos espaços, além de proteger o usuário, constitui medida de redução do risco jurídico e patrimonial da Companhia e do Distrito Federal.

Continuidade dos serviços urbanos e preservação do patrimônio público

As praças e os espaços de lazer integram a infraestrutura urbana essencial e prestam serviço público de fruição coletiva de caráter contínuo. A interrupção do uso por degradação equivale à descontinuidade de um serviço urbano, com perda de função social do espaço e transferência da pressão de uso para outros equipamentos.

Os espaços públicos constituem patrimônio da coletividade, cuja preservação é dever da Administração. A manutenção continuada protege o investimento já realizado na implantação desses espaços, prolonga sua vida útil e evita a depreciação acelerada do patrimônio público, em consonância com o princípio da eficiência na gestão dos recursos.

Continuidade dos serviços urbanos e preservação do patrimônio público

A conservação dos espaços públicos produz efeitos que extrapolam o equipamento isolado. Praças bem mantidas qualificam o entorno, estimulam a apropriação dos espaços pela população, favorecem a convivência comunitária e a prática de atividade física e contribuem para a segurança urbana, na medida em que espaços ocupados e cuidados inibem a ocorrência de delitos. No plano ambiental, a manutenção do paisagismo e da arborização preserva a permeabilidade do solo, contribui para o conforto térmico e para a drenagem urbana e mantém a infraestrutura verde da cidade.

Síntese do Problema

O problema público a ser enfrentado é a degradação progressiva de um acervo extenso, heterogêneo e disperso de espaços públicos, agravada pela ausência de uma capacidade permanente e ágil de manutenção, com reflexos sobre a segurança dos usuários, a continuidade do serviço urbano, a preservação do patrimônio e a qualidade ambiental, e com tendência à formação de um passivo de recuperação de custo crescente.

A solução proposta responde diretamente a esse problema. A contratação de serviços continuados, sob demanda, por meio de Sistema de Registro de Preços, assegura disponibilidade permanente de mão de obra especializada, materiais e equipamentos, com capacidade de mobilização ágil para o atendimento de demandas programadas e emergenciais, sem imobilização de estrutura própria ociosa e sem a multiplicação de procedimentos licitatórios. A relação entre o problema e a solução é, portanto, de adequação técnica e econômica: a modelagem escolhida é a que permite manter o acervo em condições de uso, com previsibilidade orçamentária e ao menor custo de ciclo de vida.

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação justifica-se pela necessidade de prover a Companhia de capacidade técnica e operacional permanente para a manutenção do acervo de praças e espaços públicos do Distrito Federal, atendendo a demandas encaminhadas por Administrações Regionais, por órgãos públicos e pela população, bem como a demandas identificadas pela própria fiscalização em rotinas de inspeção.

São objetivos da contratação:

- Manter os espaços públicos em condições adequadas de funcionalidade, segurança e acessibilidade;
- Prevenir a degradação acentuada e a formação de passivo de recuperação de custo elevado;
- Assegurar resposta tempestiva a demandas emergenciais e prioritárias de segurança;
- Uniformizar os padrões técnicos, construtivos e de qualidade das intervenções em todo o território;

- Garantir previsibilidade orçamentária e rastreabilidade dos custos, com base em referência pública;
- Preservar o patrimônio público e a qualidade urbana e ambiental dos espaços de convivência.

4. DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Constitui objeto o registro de preços para contratação de empresa especializada de engenharia para a prestação, sob demanda, de serviços de manutenção, conservação, recuperação e adequação de praças, áreas de lazer e espaços públicos do Distrito Federal, com fornecimento de materiais, mão de obra especializada, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários à execução.

Os serviços observam as soluções padronizadas da Diretoria de Obras, em especial a Praça-Modelo e as soluções-tipo correlatas, e compreendem, sem limitação:

1. Serviços preliminares, administração local, demolições, retiradas e remanejamentos;
2. Movimentação de terra e regularização de subleito;
3. Execução e recuperação de pisos, calçadas, meios-fios e elementos de acessibilidade (rampas e piso podotátil);
4. Implantação e recuperação de mobiliário urbano, equipamentos de recreação infantil, academias ao ar livre, quadras poliesportivas e Pontos de Encontro Comunitário;
5. Serviços de paisagismo, plantio e recuperação de áreas verdes;
6. Instalações elétricas e de iluminação, pinturas, sinalização e serviços complementares de urbanização;
7. Gerenciamento e destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil.

O objeto será **licitado em lote único, em razão da homogeneidade técnica e da indivisibilidade funcional dos serviços.**

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E MEMORIAL DE CÁLCULO

Fontes de dados e rastreabilidade

O dimensionamento apoia-se em três fontes documentais, todas anexas ao processo e passíveis de verificação:

- Cadastro georreferenciado da DPAP, que registra, por Região Administrativa, a quantidade de espaços e a respectiva área, base do quantitativo físico do programa;
- Orçamento detalhado da Praça-Modelo, composto por 77 itens de serviço extraídos de tabelas oficiais, base do custo unitário de referência por metro quadrado;
- Tabelas oficiais de custos (SINAPI, SICRO3, ORSE, SEINFRA, SETOP, SIURB, FDE e SCO) e, na ausência de item correspondente, pesquisa de mercado, base das composições de preço unitário.

A rastreabilidade é assegurada pela vinculação de cada quantitativo à sua fonte: o número de espaços e as áreas decorrem do cadastro; os coeficientes de consumo decorrem do orçamento da Praça-Modelo; e os preços unitários decorrem das tabelas oficiais identificadas item a item na planilha anexa.

Metodologia geral: a área de intervenção como unidade de dimensionamento

A remuneração dos serviços ocorre por preço unitário, com medição dos quantitativos efetivamente executados. Por essa razão, a variável que governa o valor da contratação é a área de intervenção, expressa em metros quadrados, e não o número de praças considerado isoladamente. A metodologia adotada converte o acervo físico (número de espaços e respectivas áreas) em uma estimativa de custo por meio de um custo unitário de referência (R\$/m²), obtido do estudo da Praça-Modelo.

A escolha da área como unidade de dimensionamento é tecnicamente consistente com a natureza dos serviços. A maior parte dos custos de manutenção de praças (pisos, demolições, paisagismo, pintura e limpeza) guarda proporção direta com a área tratada, o que torna o custo por metro quadrado um parâmetro estável e auditável, aplicável a espaços de portes distintos.

Praça-Modelo e níveis de esforço de intervenção

O custo unitário de referência foi obtido a partir do orçamento de uma praça representativa, com área de 5.016,90 m², na qual se simularam quatro níveis de esforço de intervenção, do mais completo ao mais leve. A ponderação entre os níveis reflete a frequência esperada de cada tipo de intervenção ao longo do programa, na qual predominam serviços leves de conservação e são menos frequentes as reformas integrais.

Nível de esforço	Descrição típica	Frequência esperada	Custo (R\$/m ²)
Nível I	Reforma integral do espaço	10%	830,65
Nível II	Recuperação de grande porte	20%	304,11
Nível III	Manutenção corretiva média	30%	74,82
Nível IV	Conservação preventiva leve	40%	43,67
Ponderado	Média ponderada pela frequência	100%	183,80

Quadro 2. Níveis de esforço de intervenção e custo por metro quadrado. Base SINAPI 05/2026 (DF). BDI de 21,22%. Elaboração: DPAP.

O custo unitário de referência adotado é o valor ponderado, igual a R\$ 183,80/m², resultante da expressão $0,10 \times 830,65 + 0,20 \times 304,11 + 0,30 \times 74,82 + 0,40 \times 43,67$.

Memorial de quantidades por grupo de serviço

Os quantitativos não constituem estimativa indeterminada. Cada grupo de serviço da Praça-Modelo foi quantificado a partir de parâmetros físicos verificáveis, expressos como coeficiente de consumo por metro quadrado de praça (quantidade do serviço dividida pela área da praça de referência). Esse coeficiente permite projetar o consumo de cada serviço para qualquer área de intervenção e torna o quantitativo auditável por qualquer analista. O quadro a seguir consolida, por grupo, a unidade predominante, o serviço de maior relevância, o coeficiente de referência, a tabela de origem e a participação no custo ponderado.

Grupo de serviço	Und.	Coef. (/m ²)	Origem	R\$/m ²	% custo
Pavimentação e pisos	m ²	0,6744	SINAPI	80,52	43,8%
Demolições e retiradas	m ³	0,6243	SINAPI	25,80	14,0%
Mobiliário e equipamentos	un	0,0072	Próprio	20,59	11,2%
Pintura	M ²	0,2071	Próprio	13,59	7,4%
Administração local	un	0,0002	Próprio	18,51	10,1%
Serviços preliminares	m ²	0,0569	SINAPI	6,09	3,3%
Instalações	M	0,2990	ORSE	5,69	3,1%
Taxas de RCC	un	0,3197	Próprio	3,62	2,0%
Paisagismo e equipamentos	m ²	0,3730	SINAPI	4,74	2,6%
Limpeza	m ²	1,0000	ORSE	3,26	1,8%
Movimentação de terra	M3XKM	2,1136	SINAPI	1,24	0,7%
Serviços complementares	m	0,0151	SETOP	0,15	0,1%

Quadro 3. Memorial de quantidades e composição de custo por grupo de serviço. Coeficiente de referência relativo ao serviço de maior relevância de cada grupo, por m² de praça. Elaboração: DPAP.

A leitura do quadro evidencia a coerência técnica da composição. A pavimentação e os pisos concentram 43,8% do custo ponderado, o que é compatível com a natureza do objeto, em que a recuperação de superfícies de circulação e de prática esportiva é o serviço predominante. As demolições e retiradas (14,0%) precedem a recomposição de pisos e refletem a remoção de elementos deteriorados. O mobiliário e os equipamentos (11,2%), a administração local (10,1%) e a pintura (7,4%) completam os grupos de maior peso. A parcela de administração local situa-se em patamar compatível com a

abrangência distrital do contrato e com a dispersão das frentes de serviço, e será objeto de demonstração específica na composição anexa.

As premissas de consumo decorrem do projeto padrão da Praça-Modelo e do histórico de intervenções da Diretoria de Obras. Os coeficientes representam o consumo médio esperado por metro quadrado de praça em um ciclo completo de intervenção e são compatíveis com contratações similares de manutenção urbana. A unidade de medição de cada serviço (metro quadrado, metro cúbico, metro linear, unidade) consta da planilha orçamentária anexa, item a item, com o respectivo código na tabela de origem, o que assegura a rastreabilidade integral exigida para a fase de medição contratual.

Programa anual e consolidação dos quantitativos

O número de intervenções por ano decorre da distribuição do acervo em um ciclo de renovação compatível com a vida útil média de seus componentes. Pisos, mobiliário e equipamentos apresentam vida útil situada na faixa de dez a vinte anos, o que sustenta a adoção de um ciclo de renovação de 16 anos para o conjunto. A divisão do acervo de 2.423 espaços por esse ciclo resulta em uma meta de atendimento de aproximadamente 151 praças por ano, premissa de planejamento do programa.

Os quantitativos têm natureza estimativa e destinam-se à fixação do valor máximo a ser registrado. Por se tratar de Sistema de Registro de Preços, a Companhia não fica obrigada a contratar a totalidade dos quantitativos registrados, e os quantitativos definitivos de cada intervenção são apurados no orçamento específico de cada Ordem de Serviço, por preço unitário, sobre serviços efetivamente medidos.

6. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DAS SOLUÇÕES

O estudo de alternativas examina, de forma comparativa, as soluções aptas a atender à necessidade e as opções de modelagem da contratação. A análise não se limita ao preço, e considera a gestão contratual, o desempenho, a logística, a fiscalização e a qualidade, à luz dos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, da padronização e da vantajosidade.

Forma de atendimento da demanda

Foram cotejadas três formas de atendimento: a execução direta pela Companhia, a contratação convencional com certame específico por intervenção e a contratação por Sistema de Registro de Preços.

A execução direta exigiria a manutenção de quadro de pessoal dimensionado para o pico de demanda, de frota de equipamentos e de almoxarifados distribuídos pelo território. Essa solução imobilizaria recursos em capacidade ociosa nos períodos de menor demanda e é incompatível com a sazonalidade e a dispersão geográfica das intervenções.

A contratação convencional, com um certame para cada intervenção, multiplicaria procedimentos administrativos para objeto tecnicamente idêntico. Em um acervo superior a 2.400 espaços, essa opção produziria grande número de processos por ano, com elevação do custo de transação, comprometimento da celeridade e risco permanente de descontinuidade entre certames sucessivos.

O Sistema de Registro de Preços concentra em um único procedimento a seleção do fornecedor e viabiliza a contratação gradual conforme a demanda efetiva, acionada por Ordens de Serviço. A solução confere agilidade, flexibilidade quanto a quantitativos, economia de escala e previsibilidade orçamentária, sem obrigar a Companhia à contratação integral, e enquadra-se em nosso RLC. Adota-se, por conseguinte, o Registro de Preços.

Estratégia de divisão do objeto

Definida a contratação por Registro de Preços, examinaram-se quatro estratégias de divisão do objeto, comparadas segundo critérios de gestão, desempenho, logística, fiscalização, qualidade e custo:

1. **Contratação pulverizada por praça**, com um contrato ou item para cada espaço;
2. **Contratação dividida por Região Administrativa**, com um lote para cada RA;
3. **Contratação em múltiplos lotes por tipo de serviço**, separando, por exemplo, pavimentação, paisagismo e mobiliário;
4. **Contratação em lote único**, reunindo todo o objeto em um único contrato.

Critério	Pulverizada por praça	Por Região Administrativa	Múltiplos lotes por serviço	Lote único
Gestão contratual	Inviável (centenas de contratos)	Complexa (34 contratos)	Complexa (interfaces)	Simple (contrato único)
Padronização técnica	Inexistente	Baixa (varia por lote)	Baixa (varia por serviço)	Plena
Logística e equipes móveis	Antieconômica	Fragmentada	Duplicada	Integrada
Fiscalização	Dispersa e onerosa	Multiplicada	Multiplicada	Concentrada e objetiva
Imputação de responsabilidade	Difusa	Difusa nas divisas	Conflitos entre lotes	Inequívoca
Resposta a emergências	Lenta	Variável	Dependente de coordenação	Ágil
Economia de escala	Nula	Parcial	Parcial	Plena
Custos indiretos	Multiplicados	Multiplicados	Duplicados	Únicos

Quadro 4. Comparativo das estratégias de divisão do objeto. Elaboração: DPAP.

O cotejo demonstra que as três primeiras estratégias geram fragmentação sem ganho econômico correspondente, com perda de padronização, multiplicação de interfaces e de estruturas de fiscalização e diluição da responsabilidade. A contratação em lote único é a única que preserva a economia de escala e assegura padrão técnico homogêneo, gestão integrada e resposta ágil. A fundamentação detalhada do lote único consta do item 7.

Critério de julgamento

Examinaram-se o menor preço sobre planilha fechada, a combinação de técnica e preço e o maior desconto sobre a tabela SINAPI. O menor preço sobre planilha fechada pressupõe a definição prévia do rol e dos quantitativos de cada serviço, o que é incompatível com a imprevisibilidade das demandas, e é mais suscetível ao desequilíbrio entre preços unitários. A técnica e preço não se justifica para serviço comum de padrões objetivamente definíveis, por introduzir subjetividade e restringir a competitividade.

O critério de maior desconto, ofertado como percentual único e linear sobre a tabela SINAPI e, subsidiariamente, sobre as demais tabelas oficiais, é o mais aderente ao objeto. Apoia-se em referência pública, auditável e atualizada mensalmente; neutraliza o desequilíbrio entre preços unitários, por incidir de forma uniforme sobre toda a base de custos; permite a incorporação de qualquer serviço constante da tabela ao longo do contrato, sem aditivo de preço ou novo certame; e torna o ganho econômico diretamente verificável, igual ao próprio percentual ofertado. Adota-se o maior desconto sobre o SINAPI, na forma do artigo 62 do RLC.

Regime de execução

A empreitada por preço global e a contratação semi-integrada pressupõem a definição prévia e estável do escopo e dos quantitativos, premissa ausente neste caso. A empreitada por preço unitário remunera exatamente o que se executa, ajusta-se à incerteza dos quantitativos e à natureza fracionada das Ordens de Serviço, reduz o risco para a Administração e dispensa projeto executivo completo prévio, suprido pelo projeto padrão. Adota-se o regime de empreitada por preço unitário.

Inviabilidade do fracionamento e da vistoria individualizada

A contratação separada de cada praça ou de cada família de serviços é tecnicamente inadequada. Os serviços são indissociáveis e homogêneos, executados sob metodologia padronizada. O fracionamento não gera ganho de escala e, ao contrário, replica custos de mobilização, administração local e fiscalização, multiplica interfaces e torna difusa a responsabilidade. A reunião do objeto preserva a economia de escala e assegura resposta ágil e padrão homogêneo a um acervo de mais de 2.400 espaços.

A exigência de vistoria individualizada e prévia de cada praça, como condição de participação ou de precificação, é desproporcional. A vistoria praça a praça, antes da licitação, seria materialmente inviável diante da dimensão do acervo, oneraria os licitantes e restringiria a competitividade, além de contrariar a

lógica do Registro de Preços, em que os quantitativos são estimativos e as intervenções são definidas posteriormente, por Ordem de Serviço. O conhecimento das condições de execução é suprido pela Praça-Modelo, pelas soluções-tipo, pelas especificações técnicas e pelo projeto padrão. Eventual vistoria deve ser facultativa, substituível por declaração de pleno conhecimento das condições de execução, em linha com a orientação consolidada dos órgãos de controle.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Metodologia e fontes de custo

O valor orçado corresponde ao teto estimado da contratação, sobre o qual incidirá o desconto ofertado na licitação. A precificação tem por referência principal o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), base 05/2026 para o Distrito Federal. Na ausência de item no SINAPI, utilizam-se, de forma subsidiária, as tabelas SICRO3, ORSE, SEINFRA, SETOP, SIURB, FDE e SCO. Inexistindo referência em tabela oficial, adota-se pesquisa de mercado com, no mínimo, três cotações, pela média aritmética. Cada item da planilha orçamentária anexa identifica sua fonte e o respectivo código, o que assegura a rastreabilidade da composição.

A planilha de referência foi atualizada para a data-base de maio de 2026 do SINAPI, com a correspondente atualização das tabelas subsidiárias para as competências de 2026. A atualização preserva integralmente a metodologia de composição e os coeficientes de consumo descritos no item 5, alterando apenas os preços unitários, que passam a refletir os custos vigentes. O custo unitário ponderado de referência resultante é de R\$ 183,80/m². A consolidação definitiva observará a competência do SINAPI vigente na data da pesquisa e a validade de 180 dias.

Composição e compatibilidade do BDI

Adota-se o BDI de 21,22%, padrão utilizado pela Companhia para esta tipologia de contratação na modalidade onerada. A composição segue a metodologia consolidada pelo Acórdão nº 2.622/2013 do Tribunal de Contas da União, com parcelas compatíveis com serviços de manutenção urbana executados de forma distribuída no território.

Componente	Sigla	Percentual
Administração central	AC	3,80%
Seguros	S	0,32%
Risco	R	0,56%
Garantia	G	0,17%
Despesas financeiras	DF	0,59%
Lucro	L	4,99%
Tributos (PIS 0,65% + COFINS 3,00% + ISS 5,00%)	I	8,65%
BDI resultante		21,22%

Quadro 7. Composição analítica do BDI. Elaboração: DPAP.

A compatibilidade do BDI com o objeto justifica-se pelas características da contratação. A administração central remunera a estrutura de apoio necessária à gestão de um contrato de abrangência distrital, com mobilização de equipes em frentes dispersas. A parcela de risco reflete as incertezas próprias da manutenção urbana, em que o estado real de cada espaço somente se confirma na execução. As despesas financeiras correspondem à necessidade de capital de giro para a mobilização de equipes e a aquisição de materiais antes da medição. A logística urbana, a gestão operacional distribuída e os equipamentos estão contemplados nos custos diretos das composições e na administração local, de modo a evitar dupla contagem. O percentual de 21,22% situa-se na faixa admitida pela jurisprudência de controle para serviços dessa natureza.

Custos diretos e indiretos

Os custos diretos compreendem os insumos de mão de obra, materiais e equipamentos de cada serviço, apropriados pelas composições de preço unitário das tabelas oficiais. A administração local, que reúne os custos indiretos vinculados à execução (encarregados, instalações de apoio, mobilização e

desmobilização), foi orçada de forma destacada e limitada a percentual compatível com a orientação dos órgãos de controle, conforme demonstrado no item 5.4. Os custos indiretos de natureza empresarial (administração central, tributos, risco, garantia, seguros, despesas financeiras e lucro) integram o BDI, na forma do item 8.2. A separação entre administração local, apropriada nos custos diretos, e administração central, contemplada no BDI, evita a dupla contagem de despesas indiretas.

Custo unitário de referência

Do estudo da Praça-Modelo, com a ponderação dos quatro níveis de esforço de intervenção descrita no item 5.3, resulta o custo unitário de referência de R\$ 183,80/m², já incluído o BDI de 21,22%. Esse parâmetro é a base para o dimensionamento do valor anual da contratação.

Memória de cálculo do valor anual

O valor anual decorre da combinação de três elementos: a meta de atendimento anual de praças, derivada do ciclo de renovação (item 5.5); a área média das praças efetivamente intervindas; e o custo unitário de referência. Apresentam-se dois cenários, distintos quanto à área média adotada.

O cadastro registra área média global de 3.876,06 m² por espaço. Esse valor é reduzido pela grande quantidade de praças de pequeno porte. Como o programa anual prioriza os espaços de maior porte, maior uso e maior degradação, a área esperada das praças efetivamente intervindas corresponde à área média ponderada pela área, igual a 4.337,78 m². Esse valor situa-se entre a média global do cadastro (3.876,06 m²) e a média utilizada pela Secretaria de Estado de Obras (4.599,89 m²), o que confirma sua razoabilidade.

Passo	Descrição	Memória	Valor
1	Praças cadastradas (DPAP)	levantamento	2.423 un
2	Área total cadastrada	levantamento	9.391.689,65 m ²
3	Área média global	passo 2 ÷ passo 1	3.876,06 m ²
4	Área média ponderada pela área	$\Sigma(\text{área}^2) \div \Sigma(\text{área})$	4.337,78 m ²
5	Ciclo de renovação adotado	vida útil dos componentes	16 anos
6	Praças atendidas por ano	passo 1 ÷ passo 5	151 un
7	Custo unitário de referência	Praça-Modelo, SINAPI 05/2026	R\$ 183,80/m ²
8a	Área anual, cenário piso	151 × 3.876,06	585.285 m ²
9a	Valor anual, cenário piso	passo 8a × passo 7	R\$ 107.576.745,89
8b	Área anual, cenário adotado	151 × 4.337,78	655.005 m ²
9b	Valor anual, cenário adotado	passo 8b × passo 7	R\$ 120.391.304,96
10	Área cadastrada intervinda por ano	passo 8b ÷ passo 2	6,97%

Quadro 8. Memória de cálculo do valor anual estimado. Elaboração: DPAP.

Adota-se o cenário 9b, que reflete a priorização dos espaços de maior porte. O valor calculado de R\$ 120.391.304,96 é então fixado como teto da ata de registro de preços. O cenário piso (R\$ 107,6 milhões) é mantido como referência inferior, correspondente à hipótese de seleção sem priorização por porte.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na gestão continuada e integrada da manutenção dos espaços públicos por meio de um único contrato de prestação de serviços sob demanda, com o objetivo de assegurar a conservação permanente, a funcionalidade, a segurança e a requalificação das praças. A execução é acionada por Ordens de Serviço emitidas pela fiscalização, que definem escopo, quantitativos, prazos e locais de cada intervenção.

A solução integra os elementos examinados nos itens anteriores: o Sistema de Registro de Preços, que viabiliza a contratação gradual; o critério de maior desconto sobre o SINAPI, que assegura transparência e flexibilidade, o regime de preço unitário, que remunera o efetivamente executado e o lote único, que preserva a padronização e a economia de escala.

O conjunto constitui um modelo de manutenção urbana planejado, auditável e ajustável à demanda real.

9. MODELO DE GESTÃO, MEDIÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Fiscalização orientada a resultados

A gestão contratual será orientada a resultados, com foco na qualidade e na conformidade do serviço entregue, e não apenas no controle de meios. A execução de cada intervenção será acionada por Ordem de Serviço, que especificará escopo, quantitativos, prazos, local georreferenciado e nível de prioridade. O recebimento condiciona-se à verificação objetiva da conformidade da intervenção com o projeto padrão, as especificações técnicas e os padrões de aceite.

A fiscalização será exercida por servidores formalmente designados, segregando-se as funções de gestor do contrato e de fiscal técnico, com competências definidas para o acompanhamento da execução, a conferência das medições, a aplicação dos indicadores de desempenho e a proposição de penalidades.

Crítérios objetivos de aceite e padrões mínimos de qualidade

O recebimento dos serviços observará critérios objetivos de aceite, definidos no Termo de Referência, entre os quais a conformidade dos materiais com as especificações, a conformidade dos serviços com as composições e o projeto padrão, a regularidade geométrica e de acabamento, o atendimento dos requisitos de acessibilidade e a destinação ambientalmente adequada dos resíduos. Os serviços que não atendam aos padrões mínimos serão rejeitados e refeitos pela contratada, sem ônus adicional.

O recebimento será provisório, mediante termo circunstanciado, e definitivo, após o decurso do prazo de observação e a confirmação da conformidade, sem prejuízo da responsabilidade da contratada pela solidez e segurança dos serviços.

Registro, rastreabilidade e indicadores de desempenho

Cada intervenção será documentada com registro fotográfico das situações anterior e posterior, identificação georreferenciada do espaço, relação dos serviços executados e respectivos quantitativos medidos. O registro constituirá o histórico de manutenção de cada praça, instrumento de rastreabilidade, de planejamento das intervenções futuras e de comprovação perante o controle.

O desempenho da contratada será aferido por Instrumento de Medição de Resultados, com indicadores objetivos de prazo de atendimento, conformidade técnica, índice de retrabalho e cumprimento das Ordens de Serviço. Os indicadores vincularão o pagamento ao resultado efetivamente entregue, admitindo glosa proporcional ao desempenho inferior ao padrão estabelecido. O quadro a seguir consolida os indicadores propostos, a serem detalhados no Termo de Referência.

Indicador	Forma de medição	Meta	Efeito do descumprimento
Atendimento de Ordens de Serviço no prazo	OS concluídas no prazo ÷ OS emitidas	≥ 95%	glosa proporcional por faixa
Tempo de resposta a demandas emergenciais	prazo entre acionamento e início	≤ 24 horas	penalidade e glosa
Conformidade técnica no recebimento	itens aprovados ÷ itens medidos	≥ 98%	refazimento sem ônus
Índice de retrabalho	serviços refeitos ÷ serviços executados	≤ 2%	glosa e advertência
Registro fotográfico e georreferenciado	OS documentadas ÷ OS executadas	100%	não recebimento da OS
Cumprimento do cronograma mensal	frentes concluídas ÷ frentes programadas	≥ 90%	glosa proporcional

Quadro 11. Indicadores do Instrumento de Medição de Resultados. Elaboração: DPAP.

A medição será mensal, por preço unitário, restrita aos serviços efetivamente executados e aprovados, com aplicação do desconto contratual sobre os preços de tabela vigentes na data-base. O pagamento condiciona-se à regularidade fiscal e trabalhista da contratada e ao atesto da fiscalização.

10. ANÁLISE DA VIABILIDADE DE PARCELAMENTO, PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS E DE COOPERATIVAS

O parcelamento do objeto foi examinado no item 7, que demonstrou a desvantagem técnica e econômica da divisão e fundamentou a adoção do lote único, nos termos do artigo 18, inciso XIV, do RLC.

Consórcios. A participação de empresas em consórcio comporta tratamento cauteloso e motivado. O objeto é serviço comum de engenharia, de baixa complexidade e amplamente disponível no mercado, no qual há número suficiente de empresas individualmente aptas à execução integral. Nesse contexto, a admissão de consórcios não é necessária para assegurar a competitividade e pode, ao contrário, reduzir o número de competidores autônomos pela associação de empresas que disputariam isoladamente. Recomenda-se, por essa razão, a não admissão de consórcios, decisão que deverá ser ratificada pela área jurídica à vista das circunstâncias do mercado na data da licitação.

Cooperativas. Sugere-se a vedação à participação de cooperativas, após análise técnica. Os serviços exigem subordinação, habitualidade, pessoalidade e controle de jornada na execução, elementos incompatíveis com o regime cooperativado, cuja admissão poderia configurar terceirização de mão de obra com risco de responsabilização subsidiária da Companhia. A vedação encontra amparo no artigo 5º da Lei nº 12.690/2012 e na orientação consolidada na Súmula nº 331 do Tribunal Superior do Trabalho. A medida deverá igualmente ser validada pela área jurídica.

Reforçamos que a determinação à tais determinações será decorrente da gestão superior, informada por meio de nota técnica.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Os serviços geram resíduos da construção civil, cuja gestão observará a Resolução CONAMA nº 307/2002 e a legislação distrital aplicável. A contratada será responsável pela segregação, pelo transporte e pela destinação ambientalmente adequada dos resíduos a áreas licenciadas, com comprovação documental por meio dos respectivos manifestos, condição para a medição dos serviços. As taxas de disposição final de resíduos foram contempladas na composição de custos, conforme o item 5.4.

Os serviços de paisagismo e de recuperação de áreas verdes produzem efeito ambiental positivo, por preservarem a permeabilidade do solo, a arborização e o conforto térmico urbano. As intervenções observarão as normas de acessibilidade e a legislação ambiental e urbanística do Distrito Federal.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação proposta produz os seguintes resultados, alinhados ao interesse público e aos princípios da eficiência, da economicidade e do planejamento:

- Disponibilidade permanente e ágil de capacidade de manutenção para o acervo de praças do Distrito Federal;
- Redução de riscos à segurança dos usuários e do passivo de recuperação decorrente da manutenção tardia;
- Melhoria da gestão dos espaços públicos, com planejamento integrado e priorização por estado de conservação;
- Previsibilidade orçamentária, com valor de referência público e custos rastreáveis;
- Eliminação de contratações fragmentadas sem ganho real, com preservação da economia de escala;
- Padronização técnica e eficiência operacional, com responsabilidade única e indicadores de desempenho;
- Preservação do patrimônio público e da qualidade urbana e ambiental dos espaços de convivência.

13. POSICIONAMENTO SUGESTIVO DA ÁREA TÉCNICA

Diante da fundamentação exposta, conclui-se pela **viabilidade técnica, econômica e jurídica** da contratação, sob a forma de Sistema de Registro de Preços, para a prestação continuada, sob demanda,

de serviços de manutenção, conservação, recuperação e adequação de praças e espaços públicos do Distrito Federal.

Recomenda-se a adoção do seguinte modelo:

1. seleção por pregão eletrônico para registro de preços, modo de disputa aberto;
2. Critério de julgamento por maior desconto, em percentual único e linear;
3. Regime de empreitada por preço unitário, com medição do efetivamente executado;
4. Contratação em lote único, ante a desvantagem técnica e econômica do parcelamento;
5. Vedação à participação de cooperativas e não admissão de consórcios, observada a validação jurídica;
6. Valor anual estimado, de aproximadamente R\$ 120.000.000,00, sobre o qual incidirá o desconto ofertado;
7. Gestão orientada a resultados, com critérios objetivos de aceite, registro georreferenciado e indicadores de desempenho.

A solução atende ao interesse público, reduz riscos, confere previsibilidade e padronização, evita a fragmentação sem ganho real e assegura a aplicação eficiente dos recursos. O estudo reúne fundamentação suficiente para suportar a análise jurídica, o controle interno e o eventual controle externo, e habilita o prosseguimento do processo com a elaboração do Termo de Referência e das minutas correspondentes.

14. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO (EQUIPE DE PLANEJAMENTO)

Matheus Pereira da Silva

Engenheiro Civil - Matrícula 973.682-4

Elias Maia El Zayek

Chefe da Divisão de Planejamento de Águas Pluviais



Documento assinado eletronicamente por **MATHEUS PEREIRA DA SILVA - Matr.0973682-4, Engenheiro Civil**, em 19/06/2026, às 09:07, 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 **ELIAS MAIA EL ZAYEK - Matr.0973172-5, Chefe da Divisão de Planejamento de Águas Pluviais**, em 19/06/2026, às 10:35, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
https://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
Código Verificador: **206065137** Código CRC: **92300DB2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Setor de Áreas Públicas - Lote B - Bairro Guará - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s):

Criado por [matheus.silva](#), versão 30 por [matheus.silva](#) em 19/06/2026 09:01:34.