



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL**  
Diretoria de Edificações

Estudo Técnico Preliminar - NOVACAP/PRES/DE

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. Informações Básicas

1.1 O presente trata sobre a Elaboração de Estudo, visando o atendimento às demandas para a execução de serviços de conservação, reparação, manutenção, dos sistemas, dos equipamentos e das instalações, além do fornecimento de peças, equipamentos, mão de obra e materiais de consumo e insumos, para Feiras Permanentes em diversos locais do Distrito Federal.

### 2. Descrição da necessidade

2.1 A Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP, tem como competência a prestação de serviços de engenharia urbana, promovendo o desenvolvimento e o bem-estar social, conforme o Art. 2º do Estatuto social:

A NOVACAP tem por objeto social: I - o gerenciamento e a execução de obras e serviços de urbanização e construção civil de interesse do Distrito Federal, diretamente ou por contrato com entidades públicas ou privadas, bem como a prática de todos os demais atos concernentes aos seus objetivos sociais os quais poderão ser executados em qualquer parte do Território Nacional, observadas as normas de gestão orçamentária e financeira aplicáveis.

2.2 O Governo do Distrito Federal - GDF lançou em setembro de 2019 o [Programa Feira Legal](#), com o objetivo de legalizar e revitalizar a infraestrutura dos espaços físicos das Feiras Permanentes do Distrito Federal, buscando tornar esses ambientes harmoniosos para os seus frequentadores e feirantes.

2.3 Tendo em vista a publicação no site da Secretaria de Governo do Distrito Federal, do Manual [PREMISSAS TÉCNICAS PARA A CONSTRUÇÃO OU MANUTENÇÃO DE FEIRAS PERMANENTES](#), que integra a NOVACAP como participante no Programa Feira Legal, considerando uma lista com 38 edificações entre feiras e shoppings populares, conforme DECRETO Nº 40.303, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2019, que declara de interesse público os projetos de arquitetura e as obras de revitalização das feiras permanentes do Distrito Federal e disciplina os procedimentos e prazos nos termos do [art. 27, inciso I da Lei distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018](#), Código de Obras e Edificações:

- I - Feira da Torre de TV, localizada na Torre de TV, Área Central, Região Administrativa do Plano Piloto - RA I;
- II - Feira Permanente do Gama, localizada na Área Especial, Quadra 01, Setor Norte, Região Administrativa do Gama - RA II;
- III - Feira Modelo de Sobradinho, localizada na Quadra Central Lote M, Região Administrativa de Sobradinho - RA V;
- IV - Feira de Planaltina - Confecções e Utilidades, localizada na Área Pública/RE, via N/S1 Setor Educacional, Região Administrativa de Planaltina - RA VI;
- V - Feira Permanente do Núcleo Bandeirante, localizada na Praça Padre Roque Projeção 09, 3ª Avenida, Região Administrativa do Núcleo Bandeirante - RA VIII;
- VI - Feira da Guariroba, localizada na EQNN 38/40 AE, Região Administrativa da Ceilândia - RA IX;
- VII - Feira Central, localizada na CNM 02, Região Administrativa da Ceilândia - RA IX;
- VIII - Feira Permanente do Guará, localizada na QE 25, Guará II, AE Cave, Região Administrativa do Guará - RA X;
- IX - Feira Permanente do Cruzeiro, localizada SHCES Quadra 609 Lote 03, Região Administrativa do Cruzeiro - RA XI;
- X - Feira Permanente de São Sebastião, localizada na AE 01, Centro de Múltiplas Atividades, Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV;
- XI - Shopping Popular, localizado na antiga Rodoferroviária, Região Administrativa de Brasília - RA I;
- XII - Shopping Popular do Gama, localizado na Área Especial, Quadra 01, Setor Norte, Região Administrativa do Gama - RA II;
- XIII - Shopping Popular Taguatinga Sul, localizado na QS 03/04, Rua 320, AE, Região Administrativa de Taguatinga - RA III;
- XIV - Feira Permanente M Norte, localizada na QNM 38/40 AE, Taguatinga Norte, Região Administrativa de Taguatinga - RA III;
- XV - Feira dos Importados Taguatinga Centro, localizada na AE 07, Feira dos Importados de Taguatinga, Região Administrativa de Taguatinga - RA III
- XVI - Feira Permanente da QNJ/QNL, localizada na AE 01, QNJ/QNL, Taguatinga Norte, Região Administrativa de Taguatinga - RA III;
- XVII - Feira Central de Brazlândia, localizada no Setor Norte, SCDN Lote O, Região Administrativa de Brazlândia - RA IV;
- XVIII - Feira do Produtor Rural, localizada na via N/S Setor Educacional, Região Administrativa de Planaltina - RA VI;
- XIX - Feira de Hortifrutigranjeiros, localizada na E/Q 3/4 Setor Residencial Leste, Região Administrativa de Planaltina - RA VI;
- XX - Feira Permanente do Paranoá, localizada na Quadra 26, Conjunto G, Lote 03, Região Administrativa do Paranoá - RA VII;
- XXI - Feira do Produtor, localizada na QNP 01, AE I, Setor P Norte, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX;
- XXII - Feira do P Sul, localizada na EQNP 26/30, AE, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX;
- XXIII - Feira do P Norte, localizada na QNN 37, AE, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX;
- XXIV - Shopping Popular, localizada na QNN 11, AE, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX;
- XXV - Feira do Setor O, localizada na EQNO 10/12, AE, Região Administrativa de Ceilândia - RA IX;

XXVI - Feira Permanente da QN 202, localizada na QN 202, AE 01, Região Administrativa de Samambaia - RA XII;

XXVII - Feira Permanente da QN 210, localizada na QN 210, Região Administrativa de Samambaia - RA XII;

XXVIII - Feira Permanente de Santa Maria, localizada na QC 01, Conjunto C, Lote 44, Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII;

XXIX - Feira Permanente do Recanto das Emas, localizada no Seub, Centro, Quadra 305/311, Avenida Recanto das Emas, Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV;

XXX - Feira do Riacho Fundo I, localizada na AC 03, Lotes 02/04, Região Administrativa do Riacho Fundo - RA XVII;

XXXI - Feira Permanente da Candangolândia, localizada na Quadra 01 Lote 04, Região Administrativa de Candangolândia - RA XIX;

XXXII - Feira Permanente Riacho Fundo II, localizada na QN 10, Conjunto 05, lotes 03/06, AE, Região Administrativa do Riacho Fundo II - RA XXI;

XXXIII - Feira Permanente da Cidade Estrutural, localizada no Setor Central AE 04, Vila Estrutural, Região Administrativa da Estrutural/SCIA- RA XXV;

XXXIV - Feira Permanente de Sobradinho II, localizada na AR 5 - 06/08, Região Administrativa de Sobradinho - RA XXVI;

XXXV - Feira Permanente do Jardim Botânico, localizada no Condomínio San Diego, DF 001, Galpão Feira, Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII;

XXXVI - Feira da Cultura, Arte e Beleza do SIA - FECAB, localizada no SIA trecho 07, Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento/SIA - RA XXIX;

XXXVII - Feira do Produtor em Vicente Pires, localizada no SHVP Rua 04 A, Região Administrativa de Vicente Pires - RA XXX;

XXXVIII - Feira da Fercal, localizada na DF 150, KM 12, Rua 02 - Lote 60 - Loja 04/06 - Bairro Engenho Velho, Região Administrativa da Fercal - RA XXXI.

2.4 A fim de atender aos interesses do Distrito Federal, a Novacap e as Administrações Regionais, realizaram vistorias em várias feiras listadas no Decreto e que originou os documentos técnicos relacionados abaixo:

- Feira Permanente do P SUL ([57720100](#))
- Feira Permanente do Setor O ([57720256](#))
- Feira Permanente Galpão Gama ([57720457](#))
- Feira Permanente da Candangolândia ([57720702](#))
- Feira Permanente de Brazlândia ([57720964](#))
- Feira Permanente da QNL ([57721231](#))
- Feira Permanente da M norte ([57724295](#))
- Feira Central da Ceilândia ([57724943](#))
- Relatório (Feira Permanente de São Sebastião, Feira Permanente do Cruzeiro, Feira Permanente do Guará, Feira Permanente da Cidade Estrutura, Feira Permanente da M Norte Taguatinga, Feira dos Importados Taguatinga Centro, Feira Permanente da QNJ/QNL, Feira Central de Brazlândia, Feira do Riacho Fundo I, Feira de Confeções e Utilidade Planaltina, Feira do Produtor Rural Planaltina, Feira de Hortifrutigranjeiro Planaltina, Feira Modelo de Sobradinho, Feira Permanente de Sobradinho II, Feira da Fercal, Feira Permanente do Paranoá, Feira Permanente do Jardim Botânico, Feira da Guariroba Ceilândia, Feira Central da Ceilândia, Feira do Produtor Ceilândia, Feira do P Sul Ceilândia, Feira do P Norte Ceilândia, Feira do Setor O Ceilândia, Feira Permanente da QN 202 Samambaia, Feira Permanente da QN 210 Samambaia, Feira Permanente do Gama, Feira Permanente de Santa Maria, Feira Permanente do Núcleo Bandeirante, Feira Permanente da Candangolândia, Feira Permanente do Recanto das Emas e Feira Permanente Riacho Fundo II) - ([58793423](#))

2.5 Por meio dessas vistorias, foi possível detectar que as feiras de maneira geral, apresentam a necessidade da realização de serviços comuns, como a manutenção dos sistemas, reparos e pequenas intervenções que vão melhorar as condições físicas dos espaços e trazer mais conforto e segurança aos usuários, atendendo desta forma o objetivo do Programa Feira Legal.

2.6 Concomitante a realização das vistorias, a NOVACAP vem recebendo solicitações para realização de serviços, incluindo o fornecimento de mão de obra e material para execução dos trabalhos nas feiras. No entanto, conforme exposto no Memorando Nº 26/2021 - NOVACAP/PRES/DE/DEDI/DICOR ([57726221](#)) e Memorando Nº 57/2020 - NOVACAP/PRES/DE/DEDI/DICOR ([45711237](#)), aquele setor encontra-se impossibilitado de atender adequadamente as demandas com a celeridade necessária, devido ao grande volume de pedidos e o número desproporcional de empregados.

2.7 Diante disso, surgiu a necessidade de contratação indireta que possa dar fluidez no atendimento das demandas represadas, referentes as Feiras Permanentes do Distrito Federal.

### 3. Área requisitante

3.1 A área requisitante é o a Divisão de Execução, Conservação e Reparos - DICOR, subordinada ao Departamento de Edificações da Diretoria de Edificações da NOVACAP.

Conforme Art. 17 do REGIMENTO INTERNO DA COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL – NOVACAP, a DICOR compete:

- "I - executar as obras sob a responsabilidade da Diretoria de Edificações;
- II - programar o material, equipamento e mão de obra a serem utilizados nas várias fases de execução das obras;
- III - fornecer os elementos que se fizerem necessários à apropriação de custos ou prestação de contas das obras e serviços executados;
- IV - supervisionar, controlar e executar o desenvolvimento das atividades de conservação, reparos e de carpintaria e marcenaria;

V - elaborar o planejamento de material, equipamento e mão de obra a serem utilizados na realização das obras e serviços sob sua responsabilidade.

VI - fornecer os elementos técnicos relativos a projetos de conservação e reparo que se fizerem necessários à realização de licitações;

VII - fazer a manutenção corretiva e preventiva nas redes de tensão das oficinas e instalações da Companhia e em quadros de comando destas instalações;

VIII – elaborar Termo de Referência ou Projeto Básico para contratação de empresas, referentes à prestação de serviços relacionados com sua área de competência;

IX - fornecer subsídios para a estipulação, prorrogação, renovação ou rescisão de contratos e convênios, referentes à prestação de serviços relacionados com sua área de competência;

X – instruir os pedidos de reajustamentos, de acordo com os contratos, cronogramas e normas que regulamentam a concessão de reajustes relacionados com sua área de competência; e

XI – executar outras atividades que lhe forem atribuídas à sua área de atuação."

#### **4. Descrição dos requisitos da contratação**

4.1 Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento.

4.2 A contratada deverá comprovar capacidade Técnica para execução adequada dos serviços solicitados para conservação, reparação e manutenção das feiras, assim como o fornecimento de peças, equipamentos, mão de obra e todos os materiais de consumo necessários, que ocorrerão mediante demanda.

4.3 Entendemos, portanto, que a contratação nos presentes termos, atende aos requisitos exigidos na Legislação em vigor, bem como atende às necessidades da NOVACAP no que tange às demandas.

4.4 Trata-se de serviços comum de engenharia, a ser contratado mediante licitação, na modalidade pregão, em sua forma eletrônica.

4.5 A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

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

5.1 Trata-se de serviço de natureza continuada, sua interrupção pode comprometer o prosseguimento das atividades da Administração, haja vista as características dos serviços técnicos a serem contratados, que visam assegurar a integridade do bem público, garantindo seu funcionamento e a segurança de seus usuários, e cuja necessidade de contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

#### **6. Requisitos da duração do contrato**

6.1 O contrato de prestação dos serviços terá vigência de 12 meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais períodos, limitado 60 meses.

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

7.1A CONTRATADA deverá observar na execução do objeto contratual os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Decreto Federal nº 7.746/12 e Lei Distrital 4.770/2012, além de adotar práticas de racionalização no uso de materiais e serviços, conforme o caso.

#### **8. Levantamento de preços de mercado**

8.1 Para compor a planilha para estimativa de valor de desembolso anual, foi utilizada a tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, denominado SINAPI, um banco de dados com custos de serviços e insumos utilizados na indústria da construção, mantido pela Caixa Econômica Federal.

8.2 O SINAPI é indicado como referência de custo para orçamentos de obras da construção civil, tanto no art. 31 da Lei nº 13.303/2016 que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, quanto no art. 3º do Decreto 7.983/2013, que estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União.

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

##### **9.1 Objeto**

Eventual contratação de empresa de engenharia para prestação de serviços continuados de conservação, reparação e manutenção dos sistemas, dos equipamentos e das instalações, com fornecimento de peças, equipamentos, mão de obra e todos os materiais de consumo e insumos necessários e adequados à execução dos serviços, na forma estabelecida nas planilhas do catálogo de composições e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, nas Feiras Permanentes situadas em diversos locais do Distrito Federal.

9.1.1. Manutenção preventiva, corretiva, preditiva e eventual nos sistemas, redes e instalações hidrossanitárias, elétricas, lógicas e telefônicas, existentes ou que venham a ser instalados;

9.1.2. Manutenção preventiva, corretiva, preditiva e eventual nos sistemas de prevenção e combate a incêndio, existentes ou que venham a ser instalados, incluindo:

9.1.2.1 O sistema de proteção contra descargas atmosféricas;

9.1.2.2 O sistema de rede de hidrantes e extintores portáteis;

9.1.2.3 O sistema eletrônico de detecção de fumaça e alarme contra incêndios;

9.1.2.4 O sistema de iluminação de emergência ; e

9.1.2.5 O sistema de sinalização de segurança e emergência.

9.1.3. Manutenção preventiva, corretiva, preditiva e eventual em obras civis, serralheria, soldagem, esquadrias, vidraçarias, gesso, marcenaria, persianas, pintura, alvenaria e divisória naval/especial;

9.1.4. Limpeza e higienização, em conformidade com as legislações pertinentes e as normas técnicas, das caixas d'água e dos reservatórios inferiores e superiores, inclusive dos reservatórios de esgoto, existentes ou que venham a ser instalados;

9.1.5. Realização de serviços eventuais diversos relacionados aos sistemas mantidos, tais quais: instalação e remanejamento de circuitos elétricos, lógicos e telefônicos; instalação de luminárias, substituição de lâmpadas e equipamentos hidrossanitários, instalações hidráulicas, bem como reconstituição de partes civis afetadas.

## 9.2 Das Definições

9.2.1 Considerando a Orientação Técnica do Instituto Brasileiro de Obras Públicas OT- IBR 002/2009, que tem como objetivo uniformizar o entendimento quanto à definição de Obra e de Serviço de Engenharia, para efeito de contratação pela administração pública, define:

"Obra de engenharia é a ação de construir, reformar, fabricar, recuperar ou ampliar um bem, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos envolvendo a participação de profissionais habilitados conforme o disposto na Lei Federal nº 5.194/66.

Serviço de Engenharia é toda a atividade que necessite da participação e acompanhamento de profissional habilitado conforme o disposto na Lei Federal nº 5.194/66, tais como: consertar, instalar, montar, operar, conservar, reparar, adaptar, manter, transportar, ou ainda, demolir. Incluem-se nesta definição as atividades profissionais referentes aos serviços técnicos profissionais especializados de projetos e planejamentos, estudos técnicos, pareceres, perícias, avaliações, assessorias, consultorias, auditorias, fiscalização, supervisão ou gerenciamento.

Para efeito desta Orientação Técnica, conceitua-se:

4.1 - Adaptar: transformar instalação, equipamento ou dispositivo para uso diferente daquele originalmente proposto. Quando se tratar de alterar visando adaptar obras, este conceito será designado de reforma.

4.2. - Consertar: colocar em bom estado de uso ou funcionamento o objeto danificado; corrigir defeito ou falha.

4.3 - Conservar: conjunto de operações visando preservar ou manter em bom estado, fazer durar, guardar adequadamente, permanecer ou continuar nas condições de conforto e segurança previsto no projeto.

4.4 - Demolir: ato de por abaixo, desmanchar, destruir ou desfazer obra ou suas partes.

4.5 - Instalar: atividade de colocar ou dispor convenientemente peças, equipamentos, acessórios ou sistemas, em determinada obra ou serviço.

4.6. - Manter: preservar aparelhos, máquinas, equipamentos e obras em bom estado de operação, assegurando sua plena funcionalidade.

4.7- Montar: arranjar ou dispor ordenadamente peças ou mecanismos, de modo a compor um todo a funcionar. Se a montagem for do todo, deve ser considerada fabricação.

4.8 - Operar: fazer funcionar obras, equipamentos ou mecanismos para produzir certos efeitos ou produtos.

4.9 - Reparar: fazer que a peça, ou parte dela, retome suas características anteriores. Nas edificações define-se como um serviço em partes da mesma, diferenciando-se de recuperar.

4.10- Transportar: conduzir de um ponto a outro cargas cujas condições de manuseio ou segurança obriguem a adoção de técnicas ou conhecimentos de engenharia."

### 9.2.2 Cabe ainda definir:

**MANUTENÇÃO:** conjunto de atividades que visam assegurar capacidade plena e condições de funcionamento contínuo, seguro e confiável das instalações prediais, preservando-lhes as características e o desempenho.

**INSTALAÇÕES CIVIS:** compreendem estrutura, alvenarias, pisos internos e externos, revestimentos de parede e piso, esquadrias, vidraria, espelhos, forros, gesso, marcenaria, serralheria, soldagem, pintura e impermeabilização.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** compreendem sistemas de redes elétricas, grupos geradores, sistemas de proteção contra descargas atmosféricas e redes de aterramento.

**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:** compreendem sistemas de redes de água fria, quente e pluvial, redes de esgoto, louças e metais das chamadas áreas molhadas (sanitários, copas e cozinhas), bombas de água e esgoto e reservatórios de água.

**SISTEMA:** conjunto de equipamentos, periféricos, acessórios, elementos, materiais ou componentes, ligados fisicamente ou não, os quais, utilizando seu desempenho individual, contribuem para uma mesma função.

**EQUIPAMENTOS, INSTRUMENTOS E FERRAMENTAS:** são os utilizados na manutenção preventiva e corretiva, tais como: amperímetro, voltímetro, multíteste analógico e mala de ferramentas para os profissionais contendo ferramentas básicas e específicas de cada categoria.

**SERVIÇOS EVENTUAIS:** são serviços executados sob demanda específica da Contratante, e que visam ao atendimento de necessidades que extrapolam os planos de manutenção preventiva e corretiva de natureza continuada.

**MATERIAL BÁSICO:** são os materiais de consumo, peças de reposição e insumos relacionados aos equipamentos e ferramental básicos, necessários ou complementares à sua utilização, a serem utilizados na execução dos serviços contínuos e/ou eventuais, cujos custos já estão incluídos na composição da mão de obra contínua.

**MATERIAL NÃO BÁSICO:** são as peças, materiais e equipamentos a serem utilizados, por demanda, na execução dos serviços contínuos e/ou eventuais.

9.2.3 Não é escopo da pretensa contratação os serviços de manutenção de sistemas de mecânicos, tais como de climatização e exaustão, sistema de transporte vertical (elevador), manutenção dos equipamentos de fornecimento de energia ininterrupta (no-breaks), reparos e consertos provenientes de defeitos em peças/partes internas de equipamentos concentradores de rede (switches, patch-panels), eletrodomésticos e equipamentos eletrônicos, por requerer mão de obra especializada.

### 9.3 Descrição Geral

9.3.1 Considerando que cada edificação apresenta uma característica, um método construtivo, uma necessidade diferente e que a manutenção nesses espaços não é realizada corriqueiramente, a restrição quanto ao escopo dos serviços inviabilizaria o resultado de atendimento esperado com esta contratação.

9.3.2 Essas manutenções incluem as instalações prediais elétricas, hidráulicas, sanitárias e outras no mesmo nível de complexidade, gerando um adequado padrão operacional e funcional para as unidades. Além da necessidade de constante manutenção preventiva, tais sistemas e equipamentos necessitam, com frequência, de manutenção corretiva para sanar defeitos impossíveis de serem previstos ou evitados e, dessa forma, em condições adequadas de funcionamento, certamente melhorará a capacidade de atendimento e a qualidade.

9.3.2 A execução dos serviços será realizada caso a caso, conforme especificações e quantitativos aplicados a preços unitários, de acordo com os créditos orçamentários pertinentes, não gerando para a empresa vencedora o direito ao empenho a seu favor do valor total licitado.

9.3.3 Partindo do pressuposto que somente após assinatura da Ata de Registro de Preço será realizado levantamento, com a participação da empresa contratada, da fiscalização da NOVACAP e de representante da Administração Regional. Assim sendo, para cada feira demandada a esta Companhia, a CONTRATADA apresentará à CONTRATANTE o orçamento nas suas formas oneradas e desoneradas, para aprovação da Fiscalização, aplicando-lhe de forma linear o mesmo percentual de desconto registrado em sua proposta, acrescido do BDI calculado conforme Anexos II E e II F ([59379567](#) e [59379760](#)).

9.3.4 Os serviços não constantes das tabelas em questão deverão ser compostos com os preços do Relatório de Insumos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI.

9.3.5 Considerando o Registro de Preço como uma ferramenta, um procedimento especial, que viabiliza a contratação de produtos e serviços comuns de engenharia, esporádicas ou sucessivos, por meio de um único procedimento, sem que haja necessidade de fazer uma nova licitação para cada aquisição no decorrer do período. E

9.3.6 Considerando que o ponto fundamental no Sistema de Registro de Preços é que a Administração não é obrigada a contratar, adquirindo os bens ou serviços; sendo o Licitante obrigado a assumir o compromisso na aquisição, mas a Administração não.

9.3.7 Considerando que, com a Ata de Registro de Preços, a Administração compra ou contrata se quiser, quando quiser e na quantidade que quiser, dentro dos quantitativos máximos licitados e do prazo da validade da referida ata.

9.3.8 Considerando ainda as vantagens na adoção dos procedimentos retromencionados, listadas a seguir:

Vantagens para a Administração:

- Rapidez nas aquisições.
- Eliminação de licitações contínuas. Ampliação da competitividade (subdivisão em lotes).
- Modernização e desburocratização dos processos de compra.
- Economia de recursos.
- Eliminação do problema de regulação dos estoques: utilização de espaços e produtos deteriorados.
- Viabilidade compartilhamento do registro.
- Mobilidade orçamentária – não é obrigatória a reserva orçamentária prévia.

Vantagens para o Fornecedor:

- Expectativa de fornecimento de uma quantidade média periódica.
- Evita as despesas de participação em várias licitações.
- Desnecessidade de estocar um volume grande de produtos.

9.3.9 Desta forma, entende-se que o registro de preço sob demanda é uma forma viável, vantajosa, econômica e legal para a referida contratação e que resultará para NOVACAP maior tranquilidade e celeridade no atendimento as demandas.

### 10. Estimativa dos quantitativos

10.1 Considerando que nesta Companhia e nas Administrações Regionais, não foram encontrados históricos da realização de serviços de manutenção nas feiras do Distrito Federal, por não se tratar de prática adotada anteriormente.

10.2 Para o levantamento dos quantitativos, foram utilizadas como parâmetro as vistorias realizadas, o levantamento dos serviços e a metragem quadrada das edificações, tendo em vista que se tratam de edificações similares e que os escopo dos trabalhos a serem realizados são semelhantes. Deste modo, foram geradas as planilhas Memória de Cálculo - Valor Estimado SEM DESONERAÇÃO ([59459612](#)) e Memória de Cálculo - Valor Estimado COM DESONERAÇÃO ([59459774](#)), utilizando as planilhas de composição de serviços e insumos com e sem desoneração do SINAPI.

### 11. Estimativa do valor da contratação

11.1 Com vistas à obtenção do valor estimado da contratação, foram considerados os levantamentos realizados, os relatórios desenvolvidos e os preços da tabela de custos das composições e insumos da SINAPI, resultando nas planilhas Memória de Cálculo - Valor

Estimado SEM DESONERAÇÃO ([59459612](#)) e Memória de Cálculo - Valor Estimado COM DESONERAÇÃO ([59459774](#)), que apresentam os valores totais estimados. Optando-se pela Planilha Estimativa COM DESONERAÇÃO ([59460434](#)), tendo em vista a vantajosidade para o erário.

## 12. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

12.1 Tendo em vista as diversas localidades onde os serviços serão executados, com diferentes e grandes distâncias entre eles, optou-se pelo parcelamento do objeto em Lotes Regionais, conforme Memória de Cálculo Subdivisão dos Lotes REV. 01 ([59459939](#)), visando um melhor ganho logístico, de economia de escala e de velocidade no atendimento às demandas. Dessa forma, o parcelamento em 5 lotes, permitirá a execução dos serviços por empresas distintas, de maneira simultânea.

## 13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

13.1 A contratação pretendida encontra-se alinhada e em conformidade com o Art. 2º do Estatuto Social da empresa:

"A NOVACAP tem por objeto social: I - o gerenciamento e a execução de obras e serviços de urbanização e construção civil de interesse do Distrito Federal, diretamente ou por contrato com entidades públicas ou privadas, bem como a prática de todos os demais atos concernentes aos seus objetivos sociais os quais poderão ser executados em qualquer parte do Território Nacional, observadas as normas de gestão orçamentária e financeira aplicáveis."

13.2 Estando de acordo também com o [Planejamento Estratégico 2020/2022](#) da NOVACAP, que traz as linhas balizadoras para o desenvolvimento e implantação das principais ações ao longo do atual e dos próximos anos.

# BLOCO I - EXECUÇÃO DE OBRAS

## 2.1. Grandes Obras

- Investir na execução de obras de interesse do GDF, todos os recursos obtidos com a redução de despesa de pessoal e de custeio;
- Construir e entregar à população do DF as obras prioritárias;
- Reduzir os prazos médios de elaboração de projetos e execução de obras; e
- Priorizar a conclusão, em regime especial, das obras e projetos definidos pelo GDF como essenciais e/ou geradores de emprego, tais como:
  - ✓ Hospitais e Unidades Básicas de Saúde
  - ✓ Módulos Escolares
  - ✓ Mobiliários Urbanos
  - ✓ Teatro Nacional
  - ✓ Feiras Permanentes
  - ✓ Recuperação de Vias

## 2.2. Zeladoria das Cidades

- Implantar sistemas modernos com a utilização de recursos tecnológicos para levantamento, em tempo real, das demandas da população, em todas as Regiões Administrativas; e
- Implantar sistemas modernos para planejamento, gestão e controle de todos os projetos, obras e serviços de conservação e manutenção das Administrações Regionais.

*Fonte: Planejamento Estratégico da NOVACAP – 20/22*

## 14. Resultados Pretendidos

14.1 As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Ampliar a capacidade e eficiência no atendimento das demandas encaminhadas a NOVACAP;
- Ampliar o atendimento dos anseios da população do Distrito Federal;
- Melhorar as condições do espaço físico das Feiras, gerando mais empregos e renda aos feirantes do Distrito Federal, além de mais conforto e segurança aos usuários.

## 15. Providências a serem Adotadas

15.1 A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

- Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
- Capacitação dos fiscais e gestores a respeito do tema objeto da contratação;
- Definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos documentos técnicos integrantes do Edital.

#### 16. Possíveis Impactos Ambientais

16.1 O consumo desnecessário, tendo como consequência imediata o esgotamento de recursos e a geração de resíduos sólidos, que não se restringem apenas a tijolos quebrados ou argamassa desperdiçada, mas um conjunto de materiais diversos, tais como embalagens plásticas e de papel, terra e detritos de vegetação, ferragens, madeiras, entre outros. No entanto, outros impactos ambientais podem ser identificados, a citar:

- Emissão de gases poluentes;
- Desperdício de energia;
- Consumo excessivo de água potável; e
- Escoamento de resíduos contaminantes na rede de drenagem.

#### 17. Declaração de Viabilidade

17.1 Esta equipe de planejamento entende como viável e necessária a presente contratação, tendo em vista a vantajosidade e eficiência que a mesma poderá trazer às atividades de manutenção predial da Novacap.

#### 18. Justificativa da Viabilidade

18.1 O Estudo Preliminar trouxe informações importantes acerca da solução proposta, a citar:

- descrição da necessidade de contratação;
- descrição da solução proposta; e
- estimativas de custo.

Este Estudo Preliminar evidencia que a contratação pretendida é necessária ao desafogamento no atendimento das demandas encaminhadas à esta NOVACAP, se mostrando técnica e economicamente viável e de baixo risco para a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil.

#### 19. Equipe de planejamento responsável

Elaborado por:

**Engª Daiana de Andrade**

Assessora Técnica - DE

Verificado por:

**Arqª Urbª Luana Helena de Oliveira Martins de Souza**

**DETEC/DE/NOVACAP**



Documento assinado eletronicamente por **DAIANA DE ANDRADE Matr - 973.401-5, Assessor(a) da Diretoria de Edificações I**, em 09/04/2021, às 10:13, 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 **LUANA HELENA DE OLIVEIRA MARTINS DE SOUZA - Matr.0973102-4, Arquiteto(a)**, em 09/04/2021, às 14:44, 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 **VIRGINIA CUSSI SANCHEZ SIMÕES Matr - 0973483X, Diretor(a) de Edificações da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil**, em



09/04/2021, às 15:32, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **57815519** código CRC= **0AA609DA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor de Áreas Públicas - Lote B - Bairro Guará - CEP 71215-000 - DF

3403-2410

00112-00022751/2020-07

Doc. SEI/GDF 57815519

Criado por [84009734015](#), versão 73 por [84009731024](#) em 09/04/2021 09:19:40.