



## OBRAS PÚBLICAS

# Manutenção Predial: Planejamento, Contratação e Fiscalização



ANDRÉ BAETA

#EU  
#ME  
#IMPORTO

**16**  
HORAS DE  
CAPACITAÇÃO

## APRESENTAÇÃO

*O curso tem como objetivo capacitar os agentes públicos no planejamento, licitação e gestão da manutenção predial no âmbito da nova Lei de Licitações e Contratos (Lei 14.133/2021).*

Estima-se que cerca de 75% do custo total de propriedade refiram-se aos dispêndios com manutenção, conservação e operação dos empreendimentos, sendo os 25% dos gastos restantes relacionados com a elaboração de projetos e a construção propriamente dita. Ou seja, em termos de relevância da despesa pública, a manutenção dos bens públicos existentes consome volume de recursos consideravelmente superior aos dispêndios nos novos investimentos.

Do ponto de vista do cidadão e do usuário da obra pública, é a adequada a gestão do empreendimento que assegurará a maximização do usufruto pela sociedade. Os investimentos na construção de hospitais não produzirão os resultados almejados se os equipamentos e instalações não se encontrarem em estado adequado de manutenção. As vias existentes não permitirão condições adequadas de trafegabilidade sem conservação rotineira e eficiente.

Dessa forma, a presente capacitação objetiva apresentar os aspectos técnicos e jurídicos envolvidos na contratação de serviços de manutenção predial pela Administração Pública, afinal, de pouco adianta executar novos empreendimentos para melhorar a qualidade de vida do cidadão, se aqueles existentes se encontram deteriorados ou em funcionamento inadequado.



No treinamento, o participante terá a oportunidade de conhecer questões polêmicas e atuais sobre os principais métodos de contratação e aspectos relevantes na licitação de manutenção e conservação de obras públicas. Será avaliado o pagamento dos serviços por posto de trabalho ou por demanda de serviços, com exposição detalhada do novo modelo de manutenção predial adotado pelo Tribunal de Contas da União

Além disso será abordada a viabilidade da contratação de manutenção predial mediante o uso do sistema de registro de preços, bem como o uso de Acordos de Nível de Serviço ou Instrumentos de Medição por Resultado na Manutenção Predial.

De particular relevância ao curso, será a exposição da utilização dos contratos de facilities para a gestão da manutenção predial, explorando as principais vantagens e riscos dessa forma de contratação.

A capacitação ora proposta abrangerá a exposição de todas os institutos trazidos pela nova Lei de Licitações e Contratos, Lei 14.133/2021, para a contratação de serviços de manutenção predial. São várias novidades a serem exploradas com relevantes impactos na licitação desse tipo de serviço. Como exemplo, podemos citar o contrato de fornecimento contínuo ou o novo regime de fornecimento e prestação de serviço associado, em que o fornecedor responsável pelo fornecimento do bem ou execução da obra assume a sua posterior operação e manutenção.

Finalmente, o curso também abordará de forma aprofundada a precificação dos serviços de manutenção predial.

## PÚBLICO ALVO

Profissionais que atuam no setor público na área de manutenção; Gestores e fiscais de contratos; Servidores encarregados da licitação, contratação, recebimento dos serviços; Agentes de Contratação e membros de comissões de licitação; Procuradores; Pregoeiros; Comissões de apoio ao pregoeiro; Gerentes de contratos de manutenção e conservação; Auditores e servidores de órgãos de controle interno; Gestores públicos em geral; Orçamentistas; Servidores públicos e profissionais relacionados com o processo de gestão, planejamento, orçamentação, contratação e execução de empreendimentos de infraestrutura.



## CARGA HORÁRIA

### 16 horas

(durante 02 dias corridos)



## ESPECIALISTA



### ANDRÉ PACHIONI BAETA

André Pachioni Baeta é engenheiro graduado pela Universidade de Brasília. Desde 2004, exerce o cargo de Auditor Federal de Controle Externo do Tribunal de Contas da União, atuando na fiscalização e controle de obras públicas. Participou, como integrante da equipe de auditoria ou como supervisor da fiscalização, de diversas auditorias de obras públicas.

Atualmente, exerce a função de Assessor em Gabinete de Ministro do TCU. É autor ou coautor das seguintes obras:

- Livro “Orçamento e Controle de Preços de Obras Públicas”, publicado pela Editora Pini em 2012.
- Livro “RDC – Regime Diferenciado de Contratações Públicas – Aplicado às Licitações de Obras e Serviços de Engenharia”, publicado pela Editora Pini em 2013, atualmente na terceira edição (2016).
- Coautor do Livro “Pareceres de Engenharia”, publicado pelo Clube dos Autores, em 2016.
- Coautor do Livro “Lei Anticorrupção e Temas de Compliance”, 2ª Edição, publicado pela Editora Juspodivm, em 2016.
- Coautor do Livro “Terceirização, Legislação, Doutrina e Jurisprudência”, publicado pela Editora Fórum, editado pela Editora Fórum em 2017, atualmente na segunda edição (2018).
- Coautor do Livro “Novo Regime Jurídico das Licitações e Contratos das Empresas Estatais”, da Editora Fórum (2018).

## CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

### Introdução e aspectos gerais

- Legislação de interesse para a licitação e contratação de serviços de manutenção predial
- Construção de um plano de manutenção predial preventiva e corretiva
- Lei de Siter
- O dilema entre a priorização de novos investimentos e a necessidade de manter os ativos existentes
- Quantificação e precificação dos serviços
- Modelos de contratação de manutenção predial
- Estudos de casos de editais e termos de referência de manutenção predial



- Pagamento por posto ou por demanda.
- Contratos DBOM
- Utilização do critério de julgamento e de pagamento adotando desconto linear sobre o Sinapi e outras tabelas de preços.
- Subtipos de licitação pelo maior desconto e modelagens possíveis
- Acordos de níveis de serviço (ou instrumento de medição por resultado)
- O uso do BIM na manutenção predial
- Uso do Sistema de Registro de Preços para contratação de serviços de manutenção
- Critérios de pagamento e regimes de execução contratual indicados para alguns serviços de manutenção e conservação
- Sistemas de ordens de serviço
- Manutenção ou Reforma? Cuidados para evitar a fuga ao objeto licitado
- Disposições da IN 5/2017
- Exposição de estudos de caso de contratações recentes de manutenção predial pelo Tribunal de Contas da União (Pregões Eletrônicos 21/2020 e 37/2021).
- A manutenção predial pode ser considerada serviço comum de engenharia? Deve ser licitada por meio de pregão ou de outra modalidade licitatória?
- O que diferencia um serviço de manutenção/conservação de uma edificação (serviço de engenharia) de uma reforma de edificação (obra)? Quais as implicações práticas?

#### Contratação de Facilities

- O contrato de gestão de prédios públicos da Lei 14.011/2020
- Que tipos de objetos podem ser incorporado no contrato de facilities?
- Como justificar o não parcelamento do objeto?
- Principais riscos e benefícios dos contratos de facilities
- Admissão de consórcios e outras formas de parcelamento material do objeto
- Quais os serviços podem ser subcontratados nos contratos de facilities?
- Jurisprudência do TCU sobre o tema
- Medições e Formas de pagamento nos facilities
- Estimativa de custo da contratação
- Modelagens com postos de serviço e pagamentos por serviços
- Observações sobre os principais serviços que podem ser prestados pela contratada:
- Manutenção Predial
- Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Ar Condicionado;
- Serviços de Desinsetização e Desratização;
- Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Elevadores;
- Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Alarme e Combate a Incêndio; e
- Serviços de Conservação e Manutenção Preventiva e Corretiva de Sistema de Equipamentos de Áudio e Vídeo;
- Serviços de limpeza e vigilância;
- Serviços de jardinagem e paisagismo;
- Serviços de helpdesk;
- Serviços de vigilância;



- Repactuação dos contratos de facilities
- Principais disposições da IN SEGES 5/2017 aplicáveis aos contratos de facilities.

#### Formação dos preços dos serviços de manutenção

- Especificidades de um contrato de manutenção e a necessidade de adaptações do Sinapi ou de outros sistemas de referência
- As dificuldades para o dimensionamento e previsão dos quantitativos de serviços e postos de trabalho
- Boas práticas observadas
- Cuidados com a quantificação dos serviços e observância aos critérios de medição e pagamento.
- O preço deve ser formado por meio do fator “k” ou por meio da utilização de uma taxa de BDI?
- O Acórdão 2.622/2013-Plenário (estudo do TCU sobre taxas de BDI) é válido para manutenção predial?
- O emprego do Sinapi para a estimativa de custo da manutenção predial
- Visão geral da formação de preço nos contratos com dedicação exclusiva de mão de obra (postos de trabalho)
- Visão geral da formação de preço nos contratos cujo o pagamento ocorre exclusivamente por serviços eventuais.

#### Como fica a contratação da manutenção predial com a vigência da nova lei de licitações e contratos?

- O planejamento da contratação na nova lei
- O Gerenciamento de riscos.
- Documento de formalização de demanda
- Estimativa do custo da contratação
- Possibilidade de o valor estimado da contratação ser sigiloso (vantagens, desafios e recomendações gerais)
- Conteúdo do estudo técnico preliminar
- Os documentos de planejamento da nova lei (termo de referência, anteprojeto, projeto básico e projeto executivo).
- Quando utilizar o projeto básico ou o termo de referência para licitar?
- Regras sobre a pesquisa de mercado e estimativa de custos nas contratações de serviços de engenharia
- Os regimes de execução contratual na nova lei
- O uso do regime de fornecimento e prestação de serviço associado e os impactos nos serviços de manutenção
- O contrato de fornecimento contínuo
- Novos prazos de vigência e regras para contratos de serviços terceirizados
- Prorrogação de prazo dos contratos de manutenção
- Verificação da manutenção da vantajosidade dos contratos
- Uso da remuneração variável vinculada ao desempenho do contratado
- A atuação do fiscal do contrato na nova lei de licitações
- Aspectos polêmicos sobre o aditamento contratual em contratos de manutenção predial

- A Lei 14.133/2021 e a possibilidade de contratar projetos, obras e manutenção predial como contratos continuados, a fim de resolver as demandas do setor público de forma sistêmica
- A evolução do conceito de contrato de escopo e de caráter continuado no Lei 14.133/2021;
- A possibilidade de enquadrar a contratação de obras no objeto de contratos continuados;
- Como usar o regime de contratação integrada na manutenção predial, de forma que a empresa contratada fique responsável pela elaboração dos projetos e da execução da obra em cada uma das ordens de serviço?
- Os dilemas e a restrição de pessoal e recursos enfrentados por órgãos com grande quantidade de edificações a serem mantidas;
- A conjugação do modelo de contratação com o maior desconto sobre a tabela do Sinapi com o regime de contratação integrada;
- Sugestões diversas para a construção de um modelo de gestão de contrato para contratar diversas obras “no atacado”, por meio de um único contrato de natureza continuada.

## INVESTIMENTO



# R\$ 3.590,00

(três mil, quinhentos e noventa reais)

- A CON treinamentos oferece propostas personalizadas para capacitação de grupos e equipes.  
Entre em contato com nossas consultoras.

- A CON Treinamentos se reserva do direito de cancelar, reagendar data/horários de realização do curso ou, caso necessário, efetuar a troca do palestrante/instrutor. Comprometemo-nos a informar, assim que possível, os inscritos sobre quaisquer mudanças. Nesse contexto, a empresa permanece isenta de qualquer sanção, indenização ou reparação (material e moral).

- Caso não seja possível confirmar o curso na modalidade presencial por motivos de força maior, o curso acontecerá na modalidade online em tempo real. A CON informará com antecedência de 15 dias corridos.

## DATA



### 16 E 17 DE DEZEMBRO 2024

### GRAMADO/RS

Início 8h30 às 12h00 e das 13h00 às 17h30;

Intervalo de 01h30 para almoço;

Coffee Break às 10h00 e às 16h00.



## MATERIAL INCLUSO

- Material de Apoio: apostila com conteúdo a ser ministrado (digital), caneta, lapiseira, marca texto e bloco.
- Certificado de capacitação e aperfeiçoamento profissional registrado em cartório (digital);
- 04 coffee breaks + 02 almoços;

## INSCRIÇÃO E PAGAMENTO

A inscrição poderá ser efetuada pelo telefone **(41) 3068-3858**, através do e-mail **contato@contreinamentos.com.br** ou pelo nosso site **www.contreinamentos.com.br**.

O pagamento deverá ser realizado em nome de Connect On Marketing de Eventos Eireli, CNPJ 13.859.951/0001-62 nos seguintes bancos:



Banco n° 001  
Ag. 3041-4  
C/C 125211-9



Banco n° 341  
Ag. 0615  
C/C 21708-0



Banco n° 237  
Ag. 02037  
C/C 0496760-7



**Se preferir, entre em contato com nossa central de relacionamento:**

(41) **3068-3858**

(41) **9 9514-1110**

[contato@contreinamentos.com.br](mailto:contato@contreinamentos.com.br)

**Acompanhe nossas Redes Sociais:**

@contreinamentos