

Planejamento e Contratação de Serviços de Manutenção Predial Pública

Gestão eficiente, uso estratégico de facilities e boas práticas de precificação, fiscalização e desempenho na manutenção de edificações públicas à luz da Lei nº 14.133/2021

 16 a 18 de março de 2026 |  Online • Ao Vivo |  8h30 às 17h30 (1º dia) • 8h30 às 12h30 (2º e 3º dias) |  16h/a

 Com André Pachioni Baeta — Engenheiro e Auditor Federal de Controle Externo do TCU, especialista em obras públicas, fiscalização, formação de preços e contratações de engenharia

Por que este treinamento é indispensável?

A manutenção predial é uma das áreas de **maior impacto orçamentário e operacional** na gestão pública, representando, em média, **75% do custo total de propriedade de um empreendimento**. Muito além da conservação física dos prédios, ela é responsável por **assegurar a funcionalidade, a segurança e a eficiência dos bens públicos** — fatores que influenciam diretamente a **prestação de serviços essenciais à sociedade**.

O curso foi estruturado para oferecer uma **visão completa, técnica e prática** das contratações de manutenção predial sob a ótica da **Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021)**, com ênfase no **planejamento, formação de preços, gestão de facilities e modelagens contratuais** adotadas pelos principais órgãos de controle e fiscalização, como o **Tribunal de Contas da União (TCU)**.

Durante as aulas, o participante compreenderá:

- **Como planejar e licitar serviços de manutenção predial** com segurança técnica e jurídica;
- **Modelos modernos de contratação**, como **facilities, acordos de nível de serviço (ANS)** e **contratos de fornecimento e prestação de serviço associado**;
- A **aplicação prática das disposições da Lei nº 14.133/2021**, especialmente quanto aos **regimes de execução, estimativa de custos, pesquisa de preços e matriz de riscos**;
- Os **critérios de precificação e pagamento** adotados pelo TCU e as boas práticas observadas em licitações recentes;

- A distinção entre **serviço comum de engenharia, reforma e manutenção predial**, evitando irregularidades no enquadramento licitatório.

A capacitação também aborda o **uso de ferramentas modernas de gestão**, como o **BIM na manutenção predial** e o **Sistema de Registro de Preços**, além da **repactuação e mensuração de resultados em contratos de facilities**.

Objetivo

Apresentar as principais novidades da etapa de planejamento e orçamento de obras públicas, segundo a **Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021)**.

Situar os participantes quanto aos principais princípios da nova legislação que impactam as etapas de planejamento e orçamento de obras públicas.

Desenvolver uma visão crítica e um padrão de raciocínio legal para a solução de problemas que envolvem a construção de orçamentos em obras públicas, capacitando os participantes para enfrentar situações do dia a dia.

Apresentar o impacto da nova lei na jurisprudência do TCU sobre planejamento e orçamento de obras públicas.

Sanar dúvidas práticas sobre o processo orçamentário e a contratação de serviços de manutenção.

Público-Alvo

Profissionais que atuam no setor público e na iniciativa privada na área de manutenção;

Gestores e fiscais de contratos;

Servidores encarregados da licitação, contratação e recebimento dos serviços;

Membros de comissões de licitação;

Procuradores;

Pregoeiros e comissões de apoio;

Gerentes de contratos de manutenção e conservação;

Auditores e servidores de órgãos de controle interno e externo;

Gestores públicos em geral;

Orçamentistas;

Servidores públicos e profissionais envolvidos na gestão, planejamento, orçamentação, contratação e execução de empreendimentos de infraestrutura.

Programação

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 26/2019 e 21/2020).
- A manutenção predial pode ser considerada serviço comum de engenharia? Deve ser licitada por meio de pregão ou de outra modalidade licitatória?
- O que deferência 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 plano anual de contratações,
- 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
- Uso da remuneração variável vinculada ao desempenho do contratado
- A atuação do fiscal do contrato na nova lei de licitações
- Previsão de matriz de riscos, possibilitando a alocação objetiva de riscos entre as partes
- Possibilidade de exigência de certificação por organização credenciada pelo INMETRO como condição para aceitação de estudos, anteprojetos, projetos básicos e executivos; conclusão de fases ou de objetos de contratos; e adequação do material e do corpo técnico apresentados para fins de habilitação
- Outras mudanças (parâmetros para habilitação de licitantes; critérios de julgamento das propostas, regimes de execução contratual, modalidades de licitação, uso do pregão, regras sobre o processamento da licitação)

Facilitador

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).

Metodologia

O curso será desenvolvido com **exposição dialogada, debates orientados e oficinas práticas**, utilizando **modelos pré-formatados aplicáveis às atividades de auditoria**.

A abordagem é **100% prática e interativa**, permitindo ao participante aplicar imediatamente os conceitos aprendidos em situações reais de auditoria e controle interno.

Durante as aulas, o participante terá acesso a:

- Simulações e estudos de caso reais;
- Modelos e matrizes de auditoria prontos para uso;
- Discussões guiadas sobre gestão de riscos e conformidade;

- Orientação direta do especialista em tempo real.

Investimento

R\$ 2.890,00 (dois mil oitocentos e noventa reais) por participante.

Este curso inclui:

-  **Aulas em ambiente virtual – 100% ao vivo e interativas**
-  **Material de apoio personalizado** (apostila digital e material complementar para download)
-  **20 dias de replay** após a realização
-  **Certificado digital de conclusão**

Características do Curso

A **Capacity Treinamentos** oferece, em formato online, a mesma qualidade de seus eventos presenciais — com **interação direta entre professor e participantes** e **ambiente de aprendizado dinâmico e colaborativo**.

- Duração: **20 horas/aula**
- Formato: **Online ao vivo (via videoconferência)**
- Certificação: **Digital**

Requisitos Técnicos Recomendados

Antes do início das aulas, recomenda-se verificar os requisitos mínimos para garantir a melhor experiência:

- Computador com bom desempenho;
- Conexão de internet via cabo (mínimo 10 Mbps);
- Webcam e microfone;
- Fones de ouvido para melhor qualidade de som;
- Navegador: **Google Chrome** (preferencial) ou versões atualizadas de **Mozilla Firefox** e **Microsoft Edge**.

 Se as especificações mínimas não forem atendidas, a qualidade da transmissão (áudio e vídeo) poderá ser comprometida.

Ambiente e Acesso

O curso será ministrado em **plataforma de videoconferência totalmente ao vivo**.

Após a confirmação da inscrição, o participante receberá por e-mail **as instruções de acesso e o link da plataforma**.

Condições Gerais de Contratação

A inscrição será confirmada mediante o envio da **nota de empenho, ordem de serviço, autorização de fornecimento ou comprovante de depósito**.

Cancelamentos poderão ser realizados até **7 (sete) dias úteis antes da data de início do curso**. Após esse prazo, será possível apenas a **substituição do participante** ou **crédito para turmas futuras**.

A **Capacity Treinamentos** reserva-se o direito de **adiar, reagendar ou substituir palestrantes** em casos fortuitos, sem caracterizar infração administrativa ou civil.

Em caso de desistência fora do prazo, **não haverá devolução de valores pagos** nem cancelamento da nota de empenho.



Dados da Instituição

Capacity Treinamento e Aperfeiçoamento Ltda.

CNPJ: 18.133.018/0001-27 | I.E.: 07.643.346/001-63

Endereço: Quadra 03, Conjunto A, Lote 42, Sala 402, 403 – Planaltina - DF - CEP 73350-301

Banco do Brasil Agência: 1230-0 Conta Corrente: 125595-9



Cadastrada no SICAF



Informações e Inscrições

 capacity@capacitytreinamentos.com.br

 inscricao@capacitytreinamentos.com.br

 (61) 3049-3091 |  Whatsapp: (61) 98442-1761

 www.capacitytreinamentos.com.br