

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

 22 e 23 de junho de 2026 | São Paulo - SP |  8h30 às 17h30 |  16h/a

 **Palestrante: 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).

Investimento

-
- **R\$ 3.690,00** (três mil seiscentos e noventa reais) por participante.
-
-  **Características do Curso Presencial**
-
- A **Capacity Treinamentos** mantém em seus cursos presenciais o mesmo padrão de excelência que consagrou sua metodologia:
conteúdo técnico atualizado, didática envolvente, ambiente estruturado e interação direta entre instrutor e participantes.
-

-  **Duração:** 16 horas/aula
-  **Formato:** Presencial (com atividades práticas e dinâmicas em grupo, conforme a natureza do curso)
-  **Certificação:** Enviada em formato digital
- **Este curso inclui:**
 -  **Aulas presenciais**, com interação direta entre instrutor e participantes;
 -  **Material didático completo**, com apostila e material complementar digital;
 -  **Kit Capacity exclusivo**, composto por ecobag, caneta, lápis, bloco de anotações e squeeze personalizados;
 -  **Coffee break**, garantindo conforto e integração entre os participantes;
 -  **Certificado digital de participação**, emitido ao término do curso.

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 – Planaltina, Brasília/DF
- **CEP:** 73.350-301

DADOS BANCÁRIOS

Banco do Brasil

- Agência: **1230-0**
- Conta Corrente: **125595-9**
- Cadastrada no SICAF

INFORMAÇÕES E INSCRIÇÕES

- **Capacity Treinamento e Aperfeiçoamento**
 -  capacity@capacitytreinamentos.com.br
 -  inscricao@capacitytreinamentos.com.br
 -  (61) 3049-3091

 WhatsApp: (61) 98442-1761
 www.capacitytreinamentos.com.br