



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Subsecretaria de Logística

NOTA TÉCNICA DO ESTUDO TÉCNICO DE DIVISÃO DE LOTES

1. INTRODUÇÃO

A Coordenadoria de Gestão das Categorias Estratégicas - COOGCEST, após realização do inicial, do Relatório de Levantamento de Demandas - Limpeza Predial (SEI doc. 70118023), decidiu pela necessidade de conduzir o levantamento de dados mais refinados e necessário para auxiliar o correto desenho de contratação dos serviços de Limpeza Predial que, com fundamento no Decreto nº 47.525/2021, inciso III, art. 10, está inserido no rol das categorias estratégicas, as quais fazem parte das contratações a serem centralizadas pelo Órgão Central do Sistema Logístico.

Dessa forma, relembra-se que, em resumo, no período de 02/02/2024 a 29/02/2024, por meio do OFÍCIO CIRCULAR SEPLAG/SUBLOG Nº3 (SEI doc. 68057793), constante no processo nº SEI-120001/000635/2024, destinado a todos os órgãos do estado, iniciou-se a coleta dos dados iniciais. Na oportunidade, foram recebidas 64 respostas, provenientes de 55 órgãos, considerando as repetições. Em uma primeira observação, 9 órgãos indicaram não ter interesse em participar do processo de contratação, portanto, seus dados não foram incluídos neste estudo.

Então, após essa fase de coleta inicial desses dados, foi necessário um período de correção e adaptação, a fim de preparar para a próxima fase de tratamento, que tem como objetivo consolidar e analisar os dados.

1.1. Descrição das Regiões

Dos 46 órgãos participantes, foram registrados 705 endereços distribuídos pelas 8 regiões do estado. Desses, 10 órgãos se destacaram com o fornecimento de mais endereços, conforme Tabela I - Relação de Endereços obtido no Levantamento de Demanda Inicial.

Mostra-se relevante observar que, juntos, esses 10 órgãos representam 83,55% dos endereços registrados, totalizando 589 localizações. Das regiões, a Metropolitana, composta por 21 municípios, garantiu 60,14% dos endereços registrados, e a Costa-Verde, em contrapartida, é composta por 2,13%, não muito diferente das demais, que não passam de 8%.

Ao considerar a divisão de lotes por região, surgem várias considerações importantes, tais como se a região metropolitana requer uma divisão mais extensa, enquanto outras áreas podem necessitar de um agrupamento com regiões vizinhas.

Se seguirmos essa abordagem, surgem novas questões sobre como realizar essas junções.

Por exemplo, a Costa Verde e o Centro-Sul Fluminense, juntos, representam apenas 43 endereços, menos do que qualquer outra região sozinha, exceto a Baixada Litorânea. A princípio, parece lógico unir essas regiões, no entanto, ao considerar questões territoriais, a Costa Verde se alinha mais com a Médio Paraíba em termos de localização. Juntas, a Costa Verde e o Médio Paraíba somariam 70 endereços. Nesse contexto de localização, seria mais apropriado unir a região Centro-Sul Fluminense com a Serrana, resultando em um total de 72 endereços. As demais regiões também podem considerar a ideia de junção, porém com cautela em relação à quantidade de endereços que resultaria desse acoplamento.

Além disso, é crucial avaliar a área territorial em todas as situações, levando em conta se as empresas seriam capazes de atender de forma eficiente às dimensões resultantes dessas junções, por exemplo, a habilidade de atender e monitorar os serviços prestados com demasiada distância.

Quadro 1 - Relação de Endereços do Levantamento de Demanda Inicial

ÓRGÃO	QNT. DE ENDEREÇOS	(%)	% ACUMULADO
SEPOL	186	26.38%	26.38%
CBMERJ	123	17.45%	43.83%
CECIERJ	70	9.93%	53.76%
SEDSODH	38	5.39%	59.15%
DER	35	4.96%	64.11%
DEGASE	31	4.40%	68.51%
SEAPPA	30	4.26%	72.77%
SEFAZ	29	4.11%	76.88%
SEPM	28	3.97%	80.85%
FIA	19	2.70%	83.55%
RIOPREV	18	2.55%	86.10%
SETRAB	12	1.70%	87.80%
SECC	10	1.42%	89.22%
UENF	8	1.13%	90.35%
IPEM	8	1.13%	91.49%
SES	5	0.71%	92.20%
CEHAB	5	0.71%	92.91%
CODIN	4	0.57%	93.48%
FTM	4	0.57%	94.04%
FIPERJ	4	0.57%	94.61%
JUCERJA	4	0.57%	95.18%
GSI	3	0.43%	95.60%
SEEL	3	0.43%	96.03%
SETD	2	0.28%	96.31%
SEPLAG	2	0.28%	96.60%
SEIOP	2	0.28%	96.88%

SETUR	2	0.28%	97.16%
SETRAM	2	0.28%	97.45%
FSC	2	0.28%	97.73%
FAPERJ	1	0.14%	97.87%
SECTI	1	0.14%	98.01%
AGETRANSP	1	0.14%	98.16%
SEENEMAR	1	0.14%	98.30%
CEPERJ	1	0.14%	98.44%
EMOP	1	0.14%	98.58%
LOTERRJ	1	0.14%	98.72%
SEHIS	1	0.14%	98.87%
SECID	1	0.14%	99.01%
SEIJES	1	0.14%	99.15%
PROCON	1	0.14%	99.29%
AGENERSA	1	0.14%	99.43%
CGE	1	0.14%	99.57%
CEDAE	1	0.14%	99.72%
PRODERJ	1	0.14%	99.86%
RIOTRILHOS	1	0.14%	100.00%
Total Geral	705		100.00%

1.2. Da análise por Municípios

Considerando as últimas reflexões, avançamos com os dados tratados que evidenciam a quantidade de endereços por municípios, no caso do município do Rio de Janeiro, localizado na região metropolitana, há 277 endereços registrados. Isso demonstraria que a divisão de lotes por município não seria ideal, pois uma única empresa contratada seria responsável por 39,29% dos endereços, o que representa uma carga considerável de demanda e uma responsabilidade significativa, o que também aumenta o risco de um lote fracassar caso a empresa não consiga garantir o serviço.

Por outro lado, em contraste, observamos as outras situações municipais em que é evidente a quantidade de endereços registrados significativamente menor, já que na maioria dos municípios não ultrapassam 20 endereços e alguns contando apenas com um endereço.

Já nesse primeiro momento de análise surge uma contradição: se o município do Rio de Janeiro deve ser dividido em vários lotes, como seria possível dividir igualmente os lotes em um município que tem apenas um endereço registrado? É evidente que a região metropolitana, juntamente com seu município mais concentrado, requer atenção especial, pois está em uma situação singular. Para os demais municípios, acredita-se que seja necessário o acoplamento de um município com o outro.

No entanto, para essa iniciativa, será crucial estabelecer diretrizes que determinem a

quantidade ideal de endereços por lote, juntamente com a definição de limites territoriais sobre o número de áreas que um lote pode abranger. Esta etapa poderá ser trabalhada com a cláusula de barreiras, qual tem a função assegurar a distribuição equitativa dos lotes e promover a competição saudável entre as empresas concorrentes, além de garantir que as vencedoras possam manter um alto padrão de qualidade na prestação de serviços evitando possíveis fracassos.

Quadro 2 - Relação da Representatividade dos Municípios

MUNICÍPIOS	QNT. DE ENDEREÇOS	(%)
Rio de Janeiro	277	39.29%
Niterói	37	5.25%
Campos dos Goytacazes	26	3.69%
Duque de Caxias	19	2.70%
Petrópolis	13	1.84%
Macaé	12	1.70%
Nova Iguaçu	12	1.70%
São Gonçalo	12	1.70%
Itaperuna	12	1.70%
Nova Friburgo	12	1.70%
Barra do Piraí	10	1.42%
Volta Redonda	10	1.42%
Cabo Frio	9	1.28%
Angra dos Reis	8	1.13%
São Fidélis	7	0.99%
Araruama	7	0.99%
Piraí	7	0.99%
Barra Mansa	7	0.99%
Teresópolis	7	0.99%
Três Rios	7	0.99%
Santo Antônio de Pádua	6	0.85%
Santa Maria Madalena	6	0.85%
Cordeiro	6	0.85%
Miracema	5	0.71%
Arraial do Cabo	5	0.71%

Maricá	5	0.71%
Vassouras	5	0.71%
São João de Meriti	5	0.71%
Valença	5	0.71%
Magé	5	0.71%
Itaocara	5	0.71%
Bom Jesus De Itabapoana	5	0.71%
Natividade	5	0.71%
Resende	4	0.57%
São Pedro da Aldeia	4	0.57%
Casimiro de Abreu	4	0.57%
Belford Roxo	4	0.57%
Queimados	4	0.57%
Itaboraí	4	0.57%
Cantagalo	4	0.57%
Itaguaí	4	0.57%
Mesquita	4	0.57%
Nilópolis	4	0.57%
Paraty	4	0.57%
São João da Barra	3	0.43%
Conceição de Macabu	3	0.43%
Seropédica	3	0.43%
Itatiaia	3	0.43%
Bom Jardim	3	0.43%
Rio das Ostras	3	0.43%
Miguel Pereira	3	0.43%
Cambuci	3	0.43%
Tanguá	3	0.43%
Carmo	3	0.43%

Mangaratiba	3	0.43%
Armação dos Búzios	3	0.43%
Cachoeiras de Macacu	2	0.28%
Sumidouro	2	0.28%
Rio Bonito	2	0.28%
Duas Barras	2	0.28%
Paraíba do Sul	2	0.28%
Paracambi	2	0.28%
Saquarema	2	0.28%
Porciúncula	2	0.28%
Silva Jardim	2	0.28%
Mendes	2	0.28%
Rio das Flores	2	0.28%
Japeri	2	0.28%
Italva	2	0.28%
Quissamã	2	0.28%
Sapucaia	2	0.28%
Engenheiro Paulo de Frontin	2	0.28%
São Francisco De Itabapoana	2	0.28%
São Sebastião do Alto	1	0.14%
Santo Antônio de Pádua	1	0.14%
Laje do Muriaé	1	0.14%
Rio Claro	1	0.14%
Porto Real	1	0.14%
Iguaba Grande	1	0.14%
Guapimirim	1	0.14%
São José do Vale do Rio Preto	1	0.14%
Bom Jesus do Itabapoana	1	0.14%
Comendador Levy Gasparian	1	0.14%

Pinheiral	1	0.14%
Trajano de Moraes	1	0.14%
Total Geral	705	100.00%

1.3. Da análise por Bairros

Nesse ponto, nos deparamos com a questão dos bairros, onde a subdivisão da área em partes menores se tornaria relevante. No entanto, os dados fornecidos e temas já debatidos nos lembram que, com os dados que estão em análise, existem situações específicas que fogem ao padrão que se deseja criar, tendo como principal desafio a grande concentração de endereços na região metropolitana e, mais especificamente no município do Rio de Janeiro. Apesar das pautas levantadas até o momento, seguiremos explorando esta situação como uma possível abordagem de divisão, buscando mapear todas as possibilidades e identificar quaisquer obstáculos que possam surgir.

A região metropolitana consiste em 420 registros de endereços distribuídos entre os 21 municípios que a compõem. O município do Rio de Janeiro se destaca com 277 endereços, dispersos em 78 bairros, fornecendo informações valiosas para possíveis divisões de lotes.

Desses 78 bairros, o Centro concentra 60 endereços, enquanto os demais têm quantidades muito baixas, como 1 ou 2 registros em sua maioria e apenas outros 3 bairros chegando a um quantitativo maior que 10, sendo eles: Vila Militar (12), Ilha do Governador (11) e Barra da Tijuca (11). Diante dessa situação, é evidente que devemos adotar abordagens diferentes do padrão que tende à junção. O Centro precisará ser subdividido em mais de um lote devido a sua alta concentração. Quanto aos demais bairros, a estratégia pode envolver a junção com vizinhos próximos, como Taquara se unindo à Praça Seca, justificando que cada um tem até 2 endereços registrados e estão territorialmente próximos, casos que podem ocorrer com mais bairros seguindo esta linha de raciocínio.

É fundamental mencionar que alguns endereços de diferentes órgãos estão muito próximos, chegando a compartilhar o mesmo local, como ocupar o mesmo prédio em andares diferentes. Portanto, os lotes devem ser inicialmente separados por localização, seguidos pela delimitação da quantidade de endereços e, posteriormente, pela consideração da área em metragem quadrada. Este último aspecto não deve ser negligenciado, pois não é ideal que um lote tenha uma área maior que exija uma quantidade excessiva de mão de obra que possa influenciar na qualidade do serviço. Afinal, como citado anteriormente, há endereços que se trata de apenas um andar em um devido local, enquanto outros contam com prédios inteiros.

Contrastando com a situação da região metropolitana, as demais áreas da cidade fluminense apresentam quantidades de endereços menores do que um único bairro do município do Rio de Janeiro. Esse é, talvez, nosso maior desafio. Se considerarmos que o bairro Centro, com 60 endereços, necessita de divisão, então é razoável inferir que a quantidade de endereços das demais regiões que no máximo chegam a 55, também demandará divisão, especialmente considerando o fator da localização. Diante desses aspectos, surge a dúvida: seria inviável a divisão por região?

As localizações no Norte estão distribuídas em 8 municípios, sendo que três deles concentram 81,82% do total. Nesse cenário, se optássemos pela divisão de lotes por município, Campos dos Goytacazes, devido a questões territoriais e quantitativas, deveria se unir a São Fidélis. Os outros 5 municípios também se uniriam, mas enfrentariam como obstáculo os limites territoriais, considerando que

juntos acabam ocupando uma grande extensão territorial. Se torna inviável a possibilidade de divisão por bairro, devido o baixo quantitativo de endereços. Por exemplo, Quissamã conta com 2 endereços em bairros diferentes e os demais seguem este padrão exceto São Fidélis, Macaé e Campos dos Goytacaze, em que alguns endereços se localizam no mesmo bairro, mas ainda assim sendo insuficientes para separação. E este caso se repete para todas as demais regiões que somam poucos endereços por bairro nos levando a conclusão que mais uma vez, se não for possível dividir por região deveria ser por municípios.

Chama a atenção a situação das áreas Centro-Sul Fluminense e Costa Verde, que apresentam uma contagem muito baixa de endereços. Isso anteriormente nos levava a considerar a junção com outras regiões, o que torna a divisão por bairro impraticável. No caso da Costa Verde, composta por 4 municípios, a localização é facilitada, pois não há impedimento de distância entre eles; os 4 são conectados. Essa seria uma solução viável se a extensão territorial permitisse e não fosse possível unir regiões. Quanto ao Centro-Sul Fluminense, há registros em 8 dos seus 11 municípios. É pensado a divisão em dois lotes por município, sendo o primeiro composto por Sapucaia, Três Rios, Comendador Levy e Paraíba do Sul, e o segundo por Vassouras, Miguel Pereira, Engenheiro Paulo de Frontin e Mendes. A justificativa para essa divisão é a extensão territorial, com uma quantidade igual de 12 endereços para cada lote.

a) Região Metropolitana

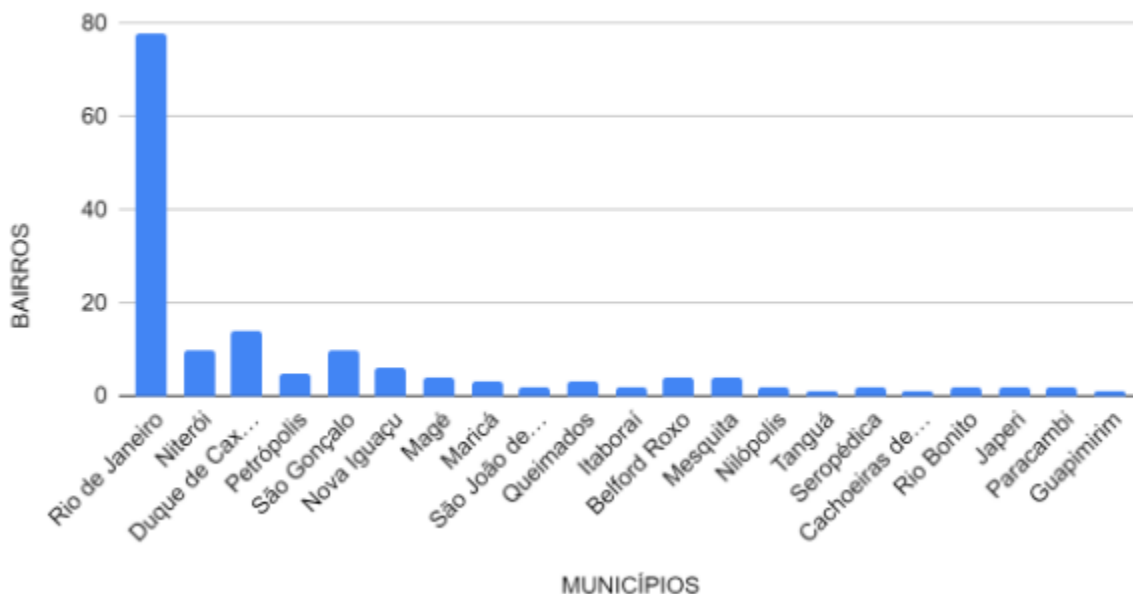
Quadro 3 - Endereços na Região Metropolitana / RJ

MUNICÍPIOS	QNT. ENDEREÇOS	(%)
Rio de Janeiro	277	65.33%
Niterói	37	8.73%
Duque de Caxias	19	4.48%
Petrópolis	13	3.07%
São Gonçalo	12	2.83%
Nova Iguaçu	12	2.83%
Magé	5	1.18%
Maricá	5	1.18%
São João de Meriti	5	1.18%
Queimados	4	0.94%
Itaboraí	4	0.94%
Belford Roxo	4	0.94%
Mesquita	4	0.94%
Nilópolis	4	0.94%
Tanguá	3	0.71%
Seropédica	3	0.71%
Cachoeiras de Macacu	2	0.47%
Rio Bonito	2	0.47%
Japeri	2	0.47%
Paracambi	2	0.47%
Guapimirim	1	0.24%

Total Geral	420	100.00%
--------------------	------------	----------------

Imagem 1 - Gráfico de Endereços na Região Metropolitana / RJ

QUANTIDADE DE BAIRROS POR MUNICÍPIOS



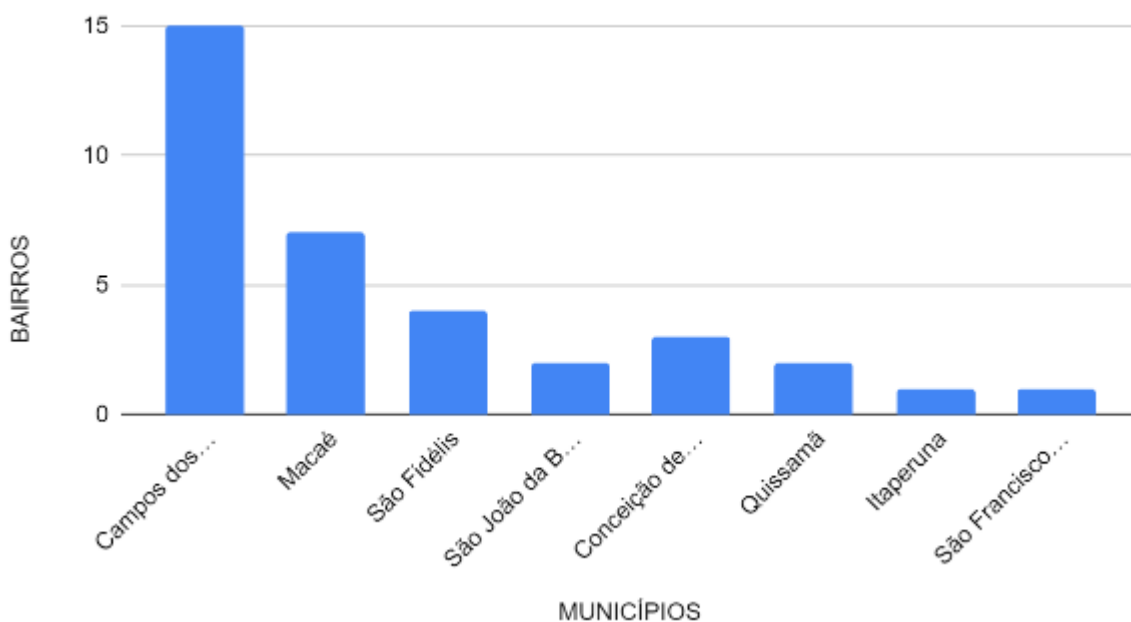
b) Região Norte Fluminense

Quadro 4 - Endereços na Região Norte Fluminense / RJ

MUNICÍPIOS	QNT. ENDEREÇOS	(%)
Campos dos Goytacazes	26	47.27%
Macaé	12	21.82%
São Fidélis	7	12.73%
São João da Barra	3	5.45%
Conceição de Macabu	3	5.45%
Quissamã	2	3.64%
Itaperuna	1	1.82%
São Francisco De Itabapoana	1	1.82%
Total Geral	55	100.00%

Imagem 2 - Gráfico de Endereços na Região Norte Fluminense / RJ

QUANTIDADE DE BAIRROS POR MUNICÍPIOS



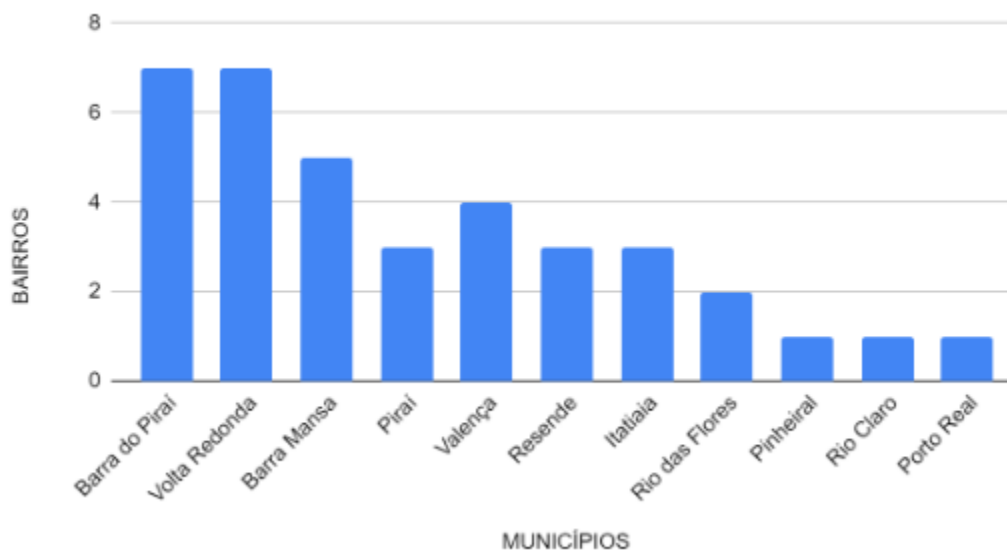
c) Região Médio Paraíba

Quadro 5 - Endereços na Região Médio Paraíba / RJ

MUNICÍPIOS	QNT. ENDEREÇOS	(%)
Barra do Pirai	10	19.61%
Volta Redonda	10	19.61%
Barra Mansa	7	13.73%
Pirai	7	13.73%
Valença	5	9.80%
Resende	4	7.84%
Itatiaia	3	5.88%
Rio das Flores	2	3.92%
Pinheiral	1	1.96%
Rio Claro	1	1.96%
Porto Real	1	1.96%
Total Geral	51	100.00%

Imagem 3 - Gráfico de Endereços na Região Médio Paraíba / RJ

QUANTIDADE DE BAIRROS POR MUNICÍPIO



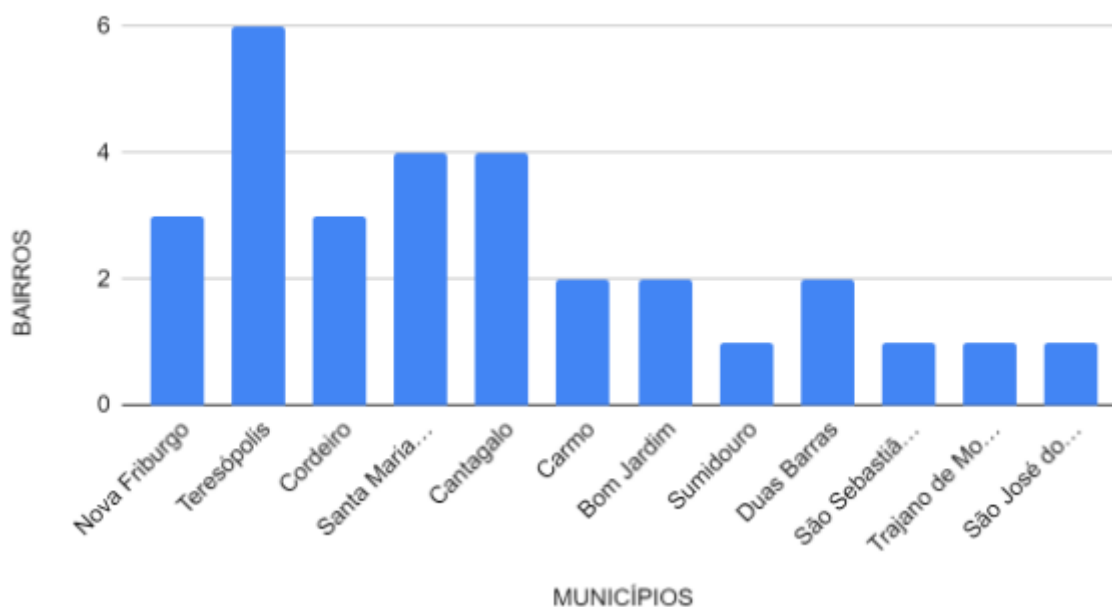
d) Região Serrana

Quadro 6 - Endereços na Região Serrada / RJ

MUNICÍPIO	QNT. ENDEREÇOS	(%)
Nova Friburgo	12	25,00%
Teresópolis	7	14,58%
Cordeiro	6	12,50%
Santa Maria Madalena	6	12,50%
Cantagalo	4	8,33%
Carmo	3	6,25%
Bom Jardim	3	6,25%
Sumidouro	2	4,17%
Duas Barras	2	4,17%
São Sebastião do Alto	1	2,08%
Trajano de Moraes	1	2,08%
São José do Vale do Rio Preto	1	2,08%
Total Geral	48	100,00%

Imagem 4 - Gráfico de Endereços na Região Serrana / RJ

QUANTIDADE DE BAIRROS POR MUNICÍPIOS



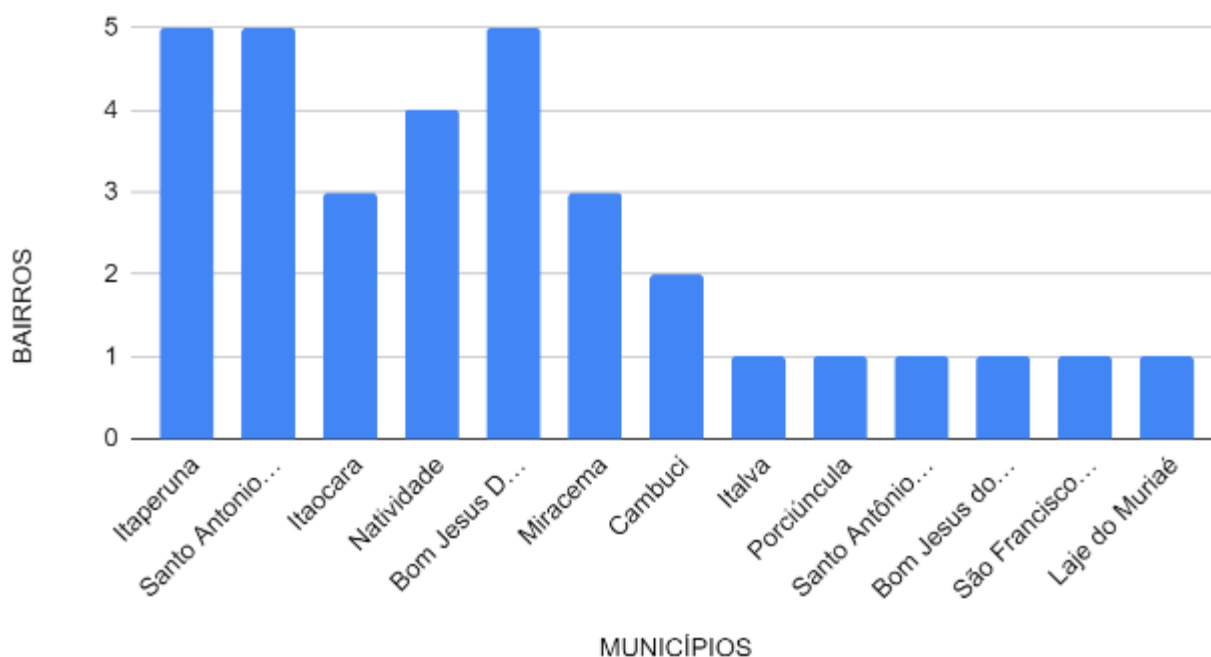
e) Região Noroeste Fluminense

Quadro 7 - Endereços na Região Noroeste Fluminense / RJ

MUNICÍPIOS	QNT. ENDEREÇOS	(%)
Itaperuna	11	22.92%
Santo Antônio de Pádua	6	12.50%
Itaocara	5	10.42%
Natividade	5	10.42%
Bom Jesus De Itabapoana	5	10.42%
Miracema	5	10.42%
Cambuci	3	6.25%
Italva	2	4.17%
Porciúncula	2	4.17%
Santo Antônio de Pádua	1	2.08%
Bom Jesus do Itabapoana	1	2.08%
São Francisco De Itabapoana	1	2.08%
Laje do Muriaé	1	2.08%
Total Geral	48	100.00%

Imagem 5 - Gráfico de Endereços na Região Noroeste Fluminense / RJ

QUANTIDADE DE BAIRROS POR MUNICÍPIOS



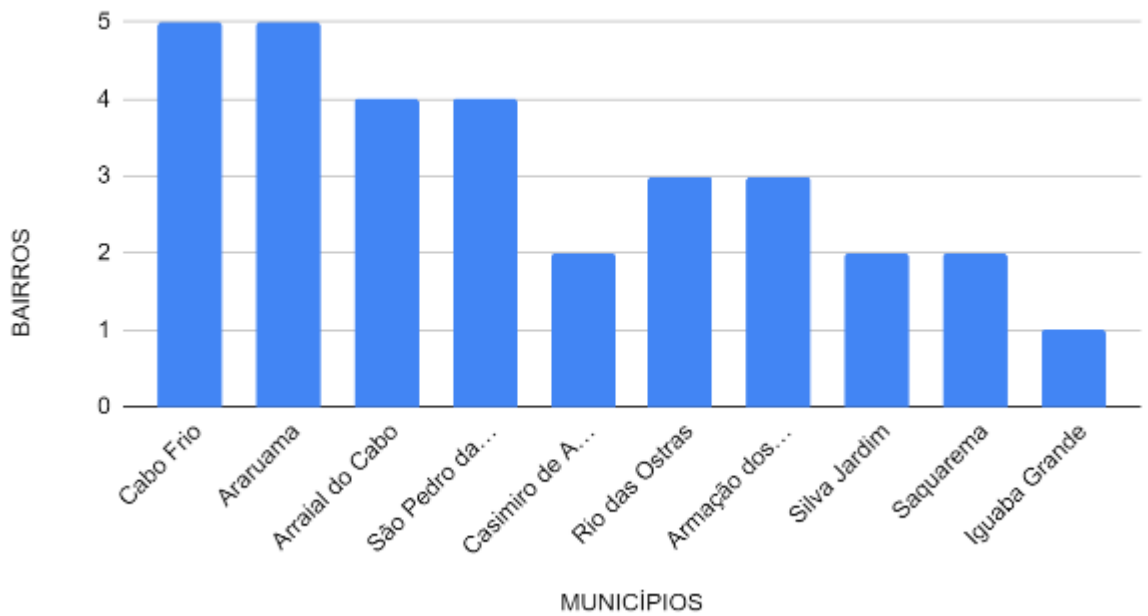
f) Região Baixada - Litorânea

Quadro 8 - Endereços na Região Baixada - Litorânea / RJ

MUNICÍPIO	QNT. ENDEREÇOS	(%)
Cabo Frio	9	22,50%
Araruama	7	17,50%
Arraial do Cabo	5	12,50%
São Pedro da Aldeia	4	10,00%
Casimiro de Abreu	4	10,00%
Rio das Ostras	3	7,50%
Armação dos Búzios	3	7,50%
Silva Jardim	2	5,00%
Saquarema	2	5,00%
Iguaba Grande	1	2,50%
Total Geral	40	100,00%

Imagem 6 - Endereços na Região Baixada - Litorânea / RJ

QUANTIDADE DE BAIRROS POR MUNICÍPIOS



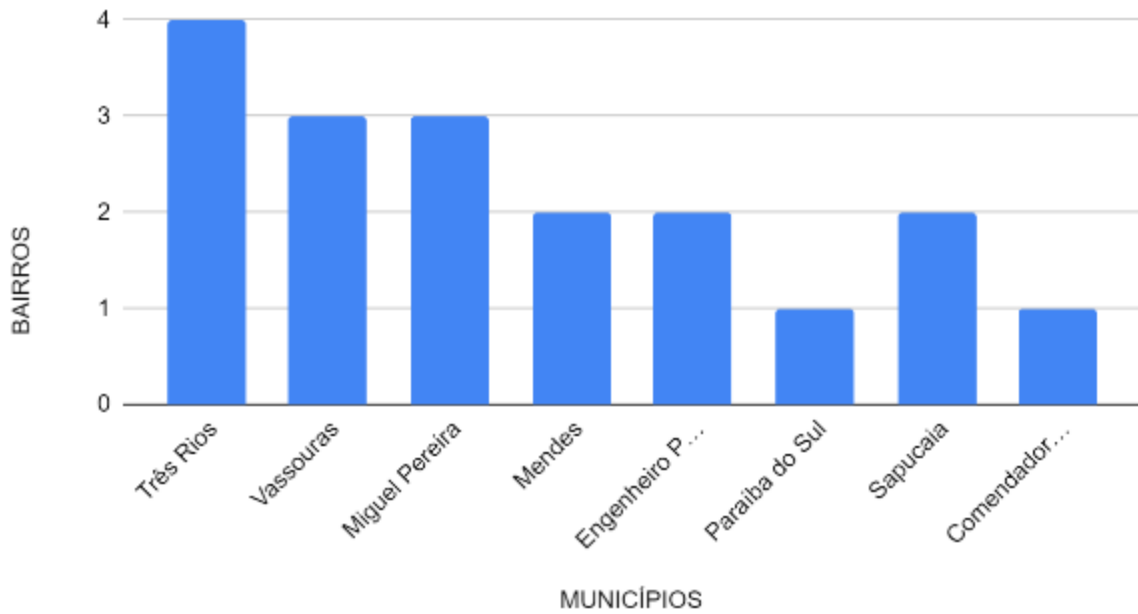
g) Região Centro- Sul Fluminense

Quadro 9 - Endereços na Região Centro- Sul Fluminense / RJ

MUNICÍPIO	QNT. ENDEREÇOS	(%)
Três Rios	7	29,17%
Vassouras	5	20,83%
Miguel Pereira	3	12,50%
Mendes	2	8,33%
Engenheiro Paulo de Frontin	2	8,33%
Paraíba do Sul	2	8,33%
Sapucaia	2	8,33%
Comendador Levy Gasparian	1	4,17%
Total Geral	24	100,00%

Imagem 7 - Gráfico de Endereços na Região Centro- Sul Fluminense / RJ

QUANTIDADE DE BAIRROS POR MUNICÍPIOS



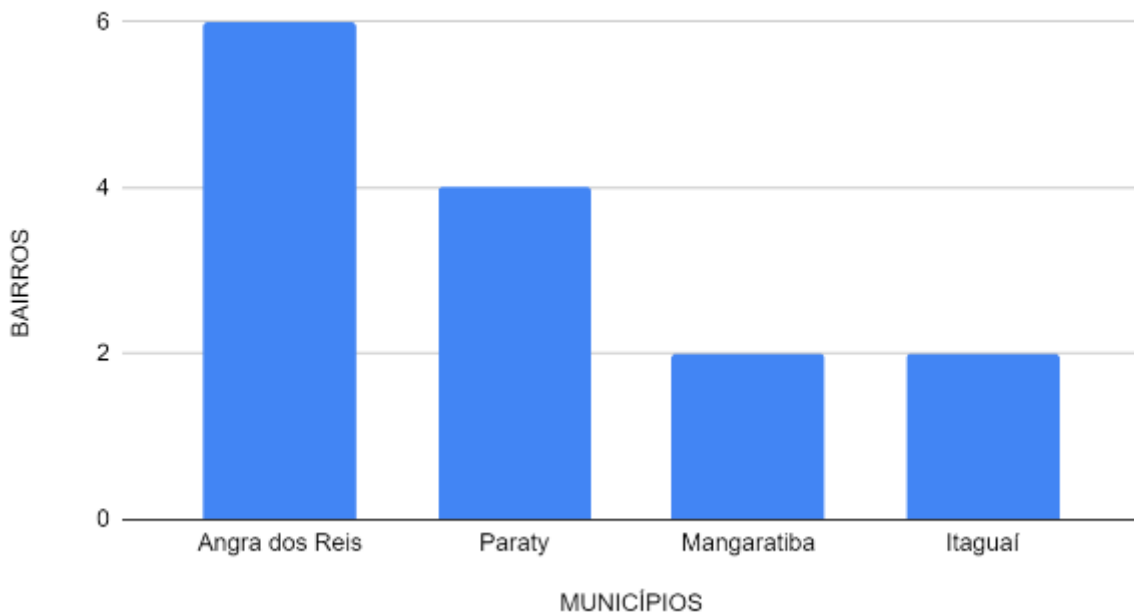
h) Região Costa-Verde

Quadro 10 - Endereços na Região Costa-Verde / RJ

MUNICÍPIOS	BAIRROS
Angra dos Reis	6
Paraty	4
Mangaratiba	2
Itaguaí	2
Total Geral	14

Imagem 8 - Endereços na Região Costa-Verde / RJ

QUANTIDADE DE BAIRROS POR MUNICÍPIOS



1.4. Conclusão Preliminar

Portanto, chegamos à conclusão de que, após analisarmos as diversas abordagens e os obstáculos para a divisão de lotes - seja por regiões, municípios ou bairros - é necessário considerar a falta de soluções devido a ausência de um alinhamento em relação ao que podemos considerar os três pilares fundamentais para a estratégia de divisão de lotes: delimitação territorial, quantidade de endereços e estipulação de metragem quadrada por lote. É importante destacar que esta análise representa apenas uma exploração das possíveis possibilidades e tem o objetivo de considerar diferentes cenários, identificar problemas e sugerir soluções.

Dois pontos importantes que serão abordados na próxima fase do estudo são:

i) em primeiro lugar, a questão da região metropolitana e sua considerável concentração de endereços, sendo a única que exige diversas subdivisões, municipais e por bairros. Em outras palavras, trata-se de um caso único que deve explorar as possíveis formas de divisões. Para as demais regiões da cidade do Rio de Janeiro, uma solução seria utilizar outros tipos de repartição que se adequem às suas características específicas. A criação de um padrão exato que se encaixe em todas as divergências após toda a análise não é considerada viável devido às grandes diferenças das situações que foram apresentadas; e

ii) em segundo lugar, considera-se a, em relação aos três pilares mencionados, inviabilidade de definição de condições fixas, mas sim espaços específicos. Por exemplo, em vez de delimitar precisamente 25 endereços por lote, é preferível adotar uma abordagem mais flexível, estabelecendo um mínimo e um máximo quantitativo por lote. Isso também se aplica aos outros dois pilares. Essas condições devem ser estabelecidas com expertise para facilitar a divisão.

2. DIVISÃO DOS LOTES POR REGIÕES:

Para essa fase do estudo, faz-se importante ilustrar que foram realizadas diligências junto aos Órgãos, como foi comprovado nos anexos do Relatório do IRP, a complementação dos dados necessários para os 46 órgãos inicialmente participantes e para os que ingressaram nos estudos após a circulação do instrumento de Intenção de Registro de Preços.

2.1. Divisão dos Lotes - Primeira Proposta

Quadro 11 - 1ª Divisão dos Lotes por Região

	Lotes	M ²	Representatividade (%)
1	Região Metropolitana - Centro I	135.281,54	7,84%
2	Região Metropolitana - Centro II	144.632,69	8,38%
3	Região Metropolitana - Zona Oeste	111.365,33	6,45%
4	Região Metropolitana - Zona Sul	131.594,22	7,62%
5	Região Metropolitana - Zona Norte I	127.995,84	7,42%
6	Região Metropolitana - Zona Norte II	152.514,36	8,84%
7	Região Metropolitana - Baixada	123.702,51	7,17%
8	Região Metropolitana - Niterói	70.814,32	4,10%

9	Região Norte I	255.983,21	14,83%
10	Região Norte II	181.595,63	10,52%
11	Região Médio Paraíba e Costa-Verde	130.908,00	7,58%
12	Região Serrana e Centro Sul	91.354,35	5,29%
13	Região Noroeste	37.249,46	2,16%
14	Baixada Litorânea	30.979,47	1,79%
Total:		1.725.970,93	100,00%

Após avaliação realizada por esta Coordenadoria de Gestão de Categorias Estratégicas, verificou-se como uma possível divisão da prestação dos serviços por logradouros.

Para isso, nesse primeiro momento, previu-se a possibilidade de dividir o objeto em 14 (quatorze) lotes, considerando as regiões em que se situam, onde será realizada a prestação dos serviços, tornando assim a prestação menos onerosa para a contratada.

Por tais razões, revela-se viável técnica e economicamente para esta Administração o parcelamento do objeto da presente contratação, sendo realizada uma única licitação, com cada parcela do objeto adjudicada em lotes distintos, possibilitando a ampliação da competitividade do certame.

2.2. Levantamento de dados complementares:

Como já mencionado anteriormente, após o levantamento inicial combinado com os primeiros esforços empregados para divisão dos lotes, observamos a necessidade de obter dados mais detalhados quanto às metragens das áreas, possibilitando assim o desenho mais assertivo dos lotes da referida contratação. Com isso, solicitou-se aos órgãos participantes as informações quanto à metragem da área total interna, área total externa, áreas insalubres, esquadrias externas e fachada envidraçada, quando houvesse.

Os contatos foram realizados via canais de comunicação oficial (e-mails, ligações telefônicas e através do WhatsApp das Compras Centralizadas), iniciados logo após a conclusão do Relatório de Levantamento de Demandas - Limpeza Predial (doc. SEI 70118023).

Diante destas atualizações foi possível calcular com maior exatidão as informações necessárias para chegarmos ao desenho final da prestação dos serviços (quantidade de profissionais por área, percentual de insalubridade, salários e gratificações conforme exigido na CCT, entre outros).

Dos 46 (quarenta e seis) participantes contatados, 73,3% preencheram os dados por completo, sendo 15,6% preenchidos parcialmente e 11,1% que não deram retorno.

Conforme detalhado na tabela abaixo, identificamos como pendentes os participantes que não enviaram nenhuma informação. E incompletos aqueles que enviaram algumas informações, porém há pendências essenciais como a área insalubre. Com isso, os mesmos não foram contabilizados neste estudo.

Quadro 12 - Status Preliminar das Informações

INCOMPLETO

ÓRGÃO	QTD ENDEREÇO	FORMULÁRIO PREENCHIDO	OBSERVAÇÕES
SEEL	3	SIM	Informado apenas área total
SEPOL	139	SIM	Total de 186 endereços, 139 estão pendentes de complementação
TURISRIO	2	SIM	Informou utilizar o prédio da SETUR
DER	35	SIM	Informações incompatíveis e incompletas
PROCON	1	SIM	Informado apenas a área total
SETRAB	10	SIM	Total de 12 endereços, 10 estão pendentes de complementação.
FTMRJ	4	SIM	Informado apenas área total

PENDENTES

ÓRGÃO	QTD ENDEREÇO	FORMULÁRIO PREENCHIDO	OBSERVAÇÕES
SETD	1	SIM	
SEAPPA	30	SIM	
DRM	1	SIM	Nenhuma informação prestada adequadamente
SETUR	6	SIM	
RIOTRILHOS	1	SIM	

Enfatizamos que todos receberam o mesmo prazo para retorno assim como as devidas prorrogações.

2.3. Definição final da divisão dos Lotes:

Após a constatação da necessidade, a equipe COOGCEST revisou e validou os dados já coletados, reformulando todas as tabelas de metragens e endereços. Foram realizados novos contatos com os órgãos para tornar as tabelas com os dados mais concisas e precisas, além de exigir uma maior separação das metragens para alcançar o objetivo da contratação de precificar por área. Neste período ocorreu inclusão e exclusão de endereços, além de que as novas informações permitiram uma nova perspectiva sobre a divisão de lotes, levando esta equipe a reconhecer a necessidade de uma nova proposta.

No dia 08/05/2024, foi aberto novamente o formulário para o preenchimento de interesse em participar da contratação de Limpeza Predial, que ficou disponível até o dia 17/05/2024. Portanto, além das mudanças nas tabelas anteriores, houve uma inclusão considerável de novos órgãos participantes, sendo eles: IEEA, CODERTE, CENTRAL, SEM, FUNARJ, PESAGRO- RIO, Fundação Leão XIII, PRODORJ, SEGOV, CEASA, INEA e ISP, somando mais de 100 novos endereços. Além disso, alguns órgãos não conseguiram preencher corretamente a planilha exigida, mesmo após a extensão dos prazos e a oferta de ajuda. Por esse motivo, foi decidido que estes não participarão da contratação, entendendo-se a impossibilidade por parte da entidade.

Veja abaixo a situação de cada saída após a demonstração de interesse na contratação:

Quadro 13 - Órgãos que saíram da contratação

ÓRGÃO		SITUAÇÃO
1	DEGASE	Saída por envio de dados inconsistentes e não retorno de correção
2	SEDSODH	Saída por envio de dados inconsistentes e não retorno de correção
3	TURISRIO	Saída por não fornecer dados necessários
4	SEAPPA	Saída por não fornecer dados necessários
5	EMATER	Saída por envio de dados inconsistentes e não retorno de correção
6	UERJ	Saída por ambientes não compatíveis com a contratação
7	FIPERJ	Saída por necessidade de contratação imediata
8	SETUR	Saída por mudança de interesse

Abaixo segue tabela atualizada de órgãos participantes e a quantidade individual de endereços de cada um para a contratação de Limpeza Predial:

Quadro 14 - Órgãos Participantes

ÓRGÃO	QNT. DE ENDEREÇOS	%	% ACUMULADO	
1	SEPOL	186	26,57%	26,57%
2	CBMERJ	123	17,57%	44,14%
3	CECIERJ	64	9,14%	53,29%
4	INEA	57	8,14%	61,43%
5	DER	33	4,71%	66,14%
6	SEPM	32	4,57%	70,71%
7	SEFAZ	28	4,00%	74,71%
8	FIA	19	2,71%	77,43%
9	RIOPREV	17	2,43%	79,86%
10	FUNARJ	14	2,00%	81,86%
11	CODERTE	13	1,86%	83,71%
12	SETRAB	12	1,71%	85,43%
13	SECC	11	1,57%	87,00%
14	UENF	8	1,14%	88,14%

15	SECEC	8	1,14%	89,29%
16	IPEM	8	1,14%	90,43%
17	SES	6	0,86%	91,29%
18	PESAGRO	6	0,86%	92,14%
19	CEHAB	5	0,71%	92,86%
20	CODIN	4	0,57%	93,43%
21	FTMRJ	4	0,57%	94,00%
22	GSI	3	0,43%	94,43%
23	JUCERJA	3	0,43%	94,86%
24	SEEL	3	0,43%	95,29%
25	AGENERSA	2	0,29%	95,57%
26	SETRAM	2	0,29%	95,86%
27	SEPLAG	2	0,29%	96,14%
28	SEIOP	2	0,29%	96,43%
29	SEM	2	0,29%	96,71%
30	CENTRAL	2	0,29%	97,00%
31	LOTERRJ	1	0,14%	97,14%
32	SECID	1	0,14%	97,29%
33	CGE	1	0,14%	97,43%
34	PROCON	1	0,14%	97,57%
35	AGETRANSP	1	0,14%	97,71%
36	CEDAE	1	0,14%	97,86%
37	SEIJES	1	0,14%	98,00%
38	SEENEMAR	1	0,14%	98,14%
39	SECTIC	1	0,14%	98,29%
40	CEPERJ	1	0,14%	98,43%
41	SEHIS	1	0,14%	98,57%
42	EMOP	1	0,14%	98,71%
43	SETD	1	0,14%	98,86%
44	FAPERJ	1	0,14%	99,00%

45	IEEA	1	0,14%	99,14%
46	CEASA	1	0,14%	99,29%
47	SEGOV	1	0,14%	99,43%
48	ISP	1	0,14%	99,57%
49	FUNDAÇÃO LEÃO	1	0,14%	99,71%
50	PRODERJ	1	0,14%	99,86%
51	DRM	1	0,14%	100,00%
TOTAL:		700		

Pode-se pontuar algumas mudanças após o período de tratamento. Anteriormente, a contratação envolvia 705 endereços e 45 órgãos. Atualmente, temos um total de 700 endereços, correspondendo a 51 órgãos. Ainda há uma concentração significativa nos 10 primeiros da lista (Quadro 14), que juntos representam 81,86% do total de endereços.

A nova proposta prevê a redução da divisão inicial de 14 lotes para 6 lotes, reconhecendo a falta de necessidade de uma quantidade maior. Conforme previsto no início deste relatório, a separação foi feita aproveitando todas as opções de divisão, seja por região, município ou bairro, visando sanar as necessidades e especificidades de cada área.

Quadro 15 - 2ª Divisão dos Lotes

NOVO		
LEGENDA		
LOTE 1	ÁREA I	REGIÃO MET: NITERÓI + MARICÁ + RIO BONITO & REGIÃO DA BAIXADA LITORÂNEA
LOTE 2	ÁREA II	REGIÃO METROPOLITANA: ZONA OESTE + ZONA SUL
LOTE 3	ÁREA III	REGIÃO CENTRO-SUL + MÉDIO-PARAÍBA + COSTA VERDE & MET: Z. NORTE (I) + CENTRAL (I)
LOTE 4	ÁREA IV	REGIÃO SERRANA + NOROESTE + METROPOLITANA: ZONA NORTE (II) + CENTRAL (II)
LOTE 5	ÁREA V	REGIÕES METROPOLITANAS: BAIXADA + ZONA NORTE (III) + CENTRAL (III)
LOTE 6	ÁREA VI	REGIÃO NORTE

Ao analisar o quadro acima, é possível notar o resultado da condição especial da Zona

Norte e do Centro da Cidade que foi muito debatido neste estudo devido à grande quantidade de endereços e metragens nessas áreas, e chegamos a conclusão da necessidade da realização de uma divisão mais detalhada para manter a semelhança em relação aos outros lotes. Em anexo, estão disponíveis os mapas e as tabelas que mostram a divisão dessas áreas: a Zona Norte foi dividida por bairros, e o Centro da Cidade por CEPs, ressaltamos ainda que incluímos como “Centro” alguns bairros próximos como: Cidade Nova, Lapa, Glória, Gamboa, Saúde, Santo Cristo, Estácio, Santa Tereza e Paquetá. No mais, em anexo também consta detalhadamente quantos e quais endereços ficaram em cada lote.

Para a definição desta nova proposta foi utilizado o método chamado “subsídio cruzado” que é uma prática financeira onde os lucros obtidos de um produto ou serviço são usados para compensar as perdas ou financiar outros produtos ou serviços dentro da mesma organização ou sistema. Essa estratégia é frequentemente usada para equilibrar custos e preços entre diferentes segmentos de clientes ou mercados. Em adaptação à realidade desta contratação, entende-se que existe por parte dos fornecedores maior atratividade por certas localidades no Estado do Rio de Janeiro, em consequência tornando alguns endereços pouco desejáveis. Em rastreamento foi identificado que as regiões noroeste, baixada litorânea e costa verde são consideradas menos vantajosas, compreendendo que estas não possuem quantidades de endereços abundantes e estão localizadas em regiões não centrais do estado. Por esta razão colocamos áreas com boa quantidade de endereços e de localização vantajosa juntamente com áreas consideradas menos atraentes ou de menor lucratividade, evitando assim lotes fracassados por falta de proposta de fornecedores.

Além disso, justifica-se a necessidade de dividir os órgãos dentro dos diversos lotes. Essa medida foi tomada com base na situação em que um mesmo órgão possuía endereços em diversos locais do Estado, tornando impossível manter todos os endereços dentro do mesmo lote. Compreendemos que a separação proposta implica na otimização e na capacidade dos órgãos na gestão e execução contratual. No entanto, este novo desenho reduziu consideravelmente a quantidade de lotes, visando minimizar esse impacto.

Inicialmente, nos 14 lotes propostos, observamos a inviabilidade de um órgão ser responsável pela gestão e execução contratual de todos os contratos, considerando uma realidade onde o órgão possuísse endereços em todos os lotes. Assim, diante de duas situações complexas, sendo elas a dispersão dos endereços fornecidos pelos órgãos no território fluminense dificultando a montagem dos lotes e a questão da grande quantidade de contratos para a realização da fiscalização eficiente, optamos pela de menor desvantagem. Apesar de ainda haver a possibilidade de um órgão ser responsável por 6 empresas, esse é um caso raro. No quadro abaixo, pode-se observar que apenas 8 dos 51 órgãos participantes estarão nessa situação, enquanto a maioria será responsável por apenas 1 a 3 lotes.

Adicionalmente, estudamos a situação de contratação de serviços de limpeza predial anteriores dos órgãos, a fim de identificar a experiência dos mesmos na gestão de múltiplos fornecedores. Dessa forma, podemos prever, com base em suas experiências, a capacidade dos órgãos de garantir uma boa fiscalização das empresas contratadas. No geral, em sua maioria há a tendência de apenas um contrato por órgão, o que não é motivo de preocupação devido a maioria ser contrato próprio e haver por si só poucos endereços, mas em atenção aos órgãos de maior quantidade de endereços é comum a fiscalização de mais de um contrato, como por exemplo a CBMERJ que em sua atual contratação vigente está com 5 fornecedores, e a SEPOL está com 2 fornecedores, entretanto já esteve com mais. Além disso, é comum a participação em contratações divididas em generosas quantidades de lotes, o que transparece familiaridade dos órgãos com a situação, permitindo concluir que essa proposta esteja de acordo com o atual cenário de licitações públicas.

Quadro 16 - Quantidade de Endereços por Órgão em cada Lote

ENDEREÇOS POR LOTES

ÓRGÃO	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4	LOTE 5	LOTE 6
AGENERSA	1	0	0	1	0	0
AGETRANSP	0	0	1	0	0	0
CBMERJ	16	25	24	28	22	8
CEASA	0	0	1	0	0	0
CECIERJ	9	4	14	19	14	4
CEDAE	0	0	1	0	0	0
CEHAB	0	3	0	0	1	1
CENTRAL	0	1	0	1	0	0
CEPERJ	0	1	0	0	0	0
CGE	0	0	0	0	1	0
CODERTE	2	0	5	2	3	1
CODIN	0	0	0	0	2	2
DER	2	0	7	14	5	5
DRM	1	0	0	0	0	0
EMOP	0	0	0	0	1	0
FAPERJ	0	0	0	0	1	0
FIA	3	6	3	1	5	1
FTMRJ	0	0	1	1	2	0
FUNARJ	3	5	1	3	2	0
FUNDAÇÃO LEÃO	0	0	0	1	0	0
GSI	0	3	0	0	0	0
IEEA	0	0	0	0	1	0
INEA	9	9	14	12	8	5
IPEM	1	0	1	4	1	1
ISP	0	0	0	1	0	0
JUCERJA	0	0	1	0	2	0
LOTERJ	0	0	0	0	1	0
PESAGRO	6	0	0	0	0	0
PROCON	0	0	0	0	1	0
PRODERJ	0	0	0	0	1	0
RIOPREV	1	1	2	7	5	1
SECC	0	6	0	1	4	0
SECEC	0	2	1	1	4	0
SECID	0	0	1	0	0	0
SECTIC	0	0	0	0	1	0
SEEL	1	0	0	2	0	0

SEENEMAR	0	0	0	0	1	0
SEFAZ	3	2	6	8	5	4
SEGOV	0	0	0	0	1	0
SEHIS	0	0	0	0	1	0
SEIJES	0	1	0	0	0	0
SEIOP	0	0	1	0	1	0
SEM	0	0	1	1	0	0
SEPLAG	0	0	1	0	1	0
SEPM	3	17	4	4	4	0
SEPOL	23	23	42	45	42	11
SES	0	0	1	2	3	0
SETD	0	0	0	0	1	0
SETRAB	0	5	2	0	5	0
SETRAM	0	1	1	0	0	0
UENF	2	0	0	1	0	5

3. CRITÉRIOS DE REMUNERAÇÃO

Os serviços de limpeza dos prédios administrativo incluem o fornecimento de materiais de higiene e limpeza (equipamentos de proteção individual, materiais de higiene e limpeza, entre outros); equipamentos complementares necessários para a execução dos serviços, mão de obra especializada e pessoal técnico, operacional e administrativo, em número suficiente para desenvolver as atividades previstas, observadas às normas da vigilância sanitária.

Dessa forma, atende os serviços de limpeza que contemplam as áreas internas e externas dos prédios administrativos da Administração Pública do Poder Executivo do Estado do Rio de Janeiro.

Então, a unidade de medida para a contratação desses serviços é o metro quadrado por mês (m²/mês), levando em consideração a facilidade de administração e gerenciamento do contrato e consequente padronização no âmbito do Estado do Rio de Janeiro. Adicionalmente, para os serviços de coletas de detritos em pátios e áreas verdes, cuja dimensão do espaço para este serviço é mais elevada, a unidade de medida implementada é o hectare por mês (ha/mês).

A produtividade corresponde à capacidade de “realização de determinado volume de tarefas, em função de uma determinada rotina de execução de serviços, considerando-se os recursos humanos, materiais e tecnológicos disponibilizados, o nível de qualidade exigido e as condições do local de prestação do serviço”, conforme definição trazida na Instrução Normativa nº 05/2015.

Assim sendo, a lógica por trás dessa unidade de medida é a forma de aferição/medição do serviço para efeito de pagamento com base no resultado. Para isso, deve-se estabelecer uma unidade de medida que permita que o serviço a ser contratado possa ser mensurado com base nos resultados obtidos para o pagamento da contratada e elimine a possibilidade de remunerar as empresas com base na quantidade de horas de serviço ou por postos de trabalho. Portanto, faz-se necessário o estabelecimento de produtividade de referência, de acordo com a unidade de medida adotada para a execução do objeto, sendo

expressa pelo quantitativo físico do serviço ou por outros mecanismos capazes de aferir a qualidade dos serviços prestados.

Desta forma, será definida a produtividade mínima a ser considerada, expressa em termos de área física por jornada de trabalho ou relação de serventes por encarregado, podendo ser fixada faixa referencial de produtividade, delimitando o intervalo no qual será dispensada a necessidade de comprovação de exequibilidade.

Então, a fim de maiores esclarecimentos, os serviços serão remunerados com base na área física a ser limpa, estabelecendo-se uma estimativa do custo por metro quadrado, observadas a peculiaridade, a produtividade, a periodicidade e a frequência de cada tipo de serviço e das condições do local objeto da contratação.

Atualmente, usa-se como boas práticas as condições usuais dos índices de produtividade por servidor em jornada de 08 (oito) horas diárias trazidas pela IN 05/20217. Isso porque, trata-se de regulamentação trazida pelo governo federal e no âmbito do Estado do Rio de Janeiro não há outro meio de aferição para tais índices, tão pouco históricos fornecidos pelos órgãos participantes, vejamos:

“3.1. Áreas Internas:

- a) Pisos acarpetados: 800 m² a 1200 m²;
- b) Pisos frios: 800 m² a 1200 m²;
- c) Laboratórios: 360 m² a 450 m²;
- d) Almojarifados/galpões: 1500 m² a 2500 m²;
- e) Oficinas: 1200 m² a 1800 m² ; f) Áreas com espaços livres - saguão, hall e salão: 1000 m² a 1500 m²; e
- g) Banheiros: 200 m² a 300 m².

3.2. Áreas Externas:

- a) Pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações: 1800 m² a 2700 m²;
- b) Varrição de passeios e arruamentos: 6000 m² a 9000 m²;
- c) Pátios e áreas verdes com alta frequência: 1800 m² a 2700 m²;
- d) Pátios e áreas verdes com média frequência: 1800 m² a 2700 m²;
- e) Pátios e áreas verdes com baixa frequência: 1800 m² a 2700 m²; e
- f) coleta de detritos em pátios e áreas verdes com frequência diária: 100.000 m² .

3.3. Esquadrrias Externas:

- a) face externa com exposição a situação de risco: 130 m² a 160 m²;
- b) face externa sem exposição a situação de risco: 300 m² a 380 m²; e
- c) face interna: 300 m² a 380 m².

3.4. Fachadas Envidraçadas: 130 m² a 160 m², observada a periodicidade prevista no Projeto Básico;”

Ademais, constata-se que a cada 30 (trinta) serventes a serem alocados na prestação dos serviços, será adotado 01 (um) encarregado. E na limpeza do item 3.4., será adotado 01 (um) encarregado para cada 04 (quatro) serventes.

Então, faz-se importante destacar quais são os benefícios diretos e indiretos que se almeja com a contratação, vejamos:

- a)** Manutenção dos ambientes em condições salubres;
- b)** Diminuição da proliferação de doenças;
- c)** Aumento da qualidade de vida dos servidores e colaboradores;
- d)** Maximização da produtividade;
- e)** Aumento da conservação dos equipamentos e materiais utilizados.

Ademais, ressalta-se que a IN nº 05/2017 elenca algumas condições importante quando se pensa na adoção de índices de produtividade por servente, :

- Áreas externas são aquelas não edificadas, mas que integram o imóvel;
- Fachadas envidraçadas externas são aquelas que o acesso para limpeza exige equipamento especial, cabendo ao dirigente do órgão/entidade decidir quanto à oportunidade e conveniência desta contratação;
- As áreas físicas menores que as estabelecidas para a produtividade mínima de referência estabelecida nesta contratação, será considerada para efeito da contratação;
- Para cada tipo de área física deverá ser apresentado pelas proponentes o respectivo Preço Mensal Unitário por Metro Quadrado, calculado com base na planilha de custos e formação de preços, que será apêndice do Termo de Referência; e
- O preço do Homem-Mês deverá ser calculado para cada categoria profissional, jornada de trabalho e nível de remuneração decorrente de adicionais legais.

À vista disso, para fins da pretendida contratação serão definidos os intervalos, os quais será dispensada a necessidade de comprovação de exequibilidade, nos moldes abaixo:

I - ÁREAS INTERNAS

Quadro 17: Valores referenciais de limpeza predial para áreas internas com coeficiente de participação

Produtividade áreas internas				
Item	Coeficiente de participação (1/m ²) (1)		Valor mensal (R\$/mês) (2)	Valor total (R\$/m ²) (3) = (1) x (2)
	Quantidade de funcionários	Produtividade		
Pisos (frios e acarpetados)				
Faxineiro	1	800	R\$ 4.532,70	R\$ 5,67
Encarregado*	0,03	800	R\$ 6.120,21	R\$ 0,23
Total R\$/m²				R\$ 5,90
Almoxarifados/Galpões/Oficinas				
Faxineiro	1	1.688	R\$ 4.532,70	R\$ 2,69
Encarregado*	0,03	1.688	R\$ 6.120,21	R\$ 0,11
Total R\$/m²				R\$ 2,80
Com espaços livres – saguão/hall/salão				
Faxineiro	1	1.000	R\$ 4.532,70	R\$ 4,53
Encarregado*	0,03	1.000	R\$ 6.120,21	R\$ 0,18
Total R\$/m²				R\$ 4,71
Sanitários de uso público ou coletivo de grande circulação**				
Agente de higienização	1	250	R\$ 5.700,18	R\$ 22,80
Encarregado*	0,03	250	R\$ 6.120,21	R\$ 0,73
Total R\$/m²				R\$ 23,53

*Encarregado para até 30 empregados

** Limpeza ou higienização de instalações sanitárias (banheiros) de forma permanente e efetiva.

II - ÁREAS EXTERNAS

Quadro 18: Valores referenciais de limpeza predial para áreas externas com coeficiente de participação

Produtividade áreas externas				
Item	Coeficiente de participação (1/m ²) (1)		Valor mensal (R\$/mês) (2)	Valor total (R\$/m ²) (3) = (1) x (2)
	Quantidade de funcionários	Produtividade		
Pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações				
Faxineiro	1	1.800	R\$ 4.532,70	R\$ 2,52
Encarregado*	0,03	1.800	R\$ 6.120,21	R\$ 0,10
Total R\$/m²				R\$ 2,62
Varição de passeios e arruamentos				
Varredor de áreas públicas privadas	1	7.500	R\$ 4.532,70	R\$ 0,60
Encarregado*	0,03	7.500	R\$ 6.120,21	R\$ 0,02
Total R\$/m²				R\$ 0,62
Coleta de detritos em pátios e áreas verdes				
Varredor de áreas públicas privadas	1	100.000	R\$ 4.532,70	R\$ 0,05
Encarregado*	0,03	100.000	R\$ 6.120,21	R\$ 0,00
Total R\$/m²				R\$ 0,0453
Total R\$/há				R\$ 453,00

*Encarregado para até 30 empregados

Quadro 19: Valores referenciais de limpeza predial para áreas externas com frequências específicas, com coeficiente de participação

Item	Coeficiente de participação (1/m ²) (1)		Frequência/mês (h) (2)		Valor hora (R\$/mês) (3)	Valor total (R\$/m ²) (4) = (1) x (2) x (3)
	Quantidade de funcionários	Produtividade	Periodicidade	Horas		
Pátios e áreas verdes						
Varredor de áreas públicas privadas	1	1.800	semanal	34,8	R\$ 23,69	R\$ 0,46
Encarregado*	0,03	1.800	semanal	34,8	R\$ 31,99	R\$ 0,02
Total R\$/m²						R\$ 0,48
Pátios e áreas verdes						
Varredor de áreas públicas privadas	1	1.800	quinzenal	17,4	R\$ 23,69	R\$ 0,23

Encarregado*	0,03	1.800	quinzenal	17,4	R\$ 31,99	R\$ 0,01
					Total R\$/m²	R\$ 0,24
Pátios e áreas verdes						
Varredor de áreas públicas privadas	1	1.800	mensal	8,7	R\$ 23,69	R\$ 0,11
Encarregado*	0,03	1.800	mensal	8,7	R\$ 31,99	R\$ 0,00
					Total R\$/m²	R\$ 0,12

*Encarregado para até 30 empregados

III - VIDRAÇARIAS

Quadro 20: Composição dos valores unitários para vidros externos

Vidros Externos (sem exposição à situação de risco)

Item	Coeficiente de participação (1/m²) (1)		Frequência/mês (h) (2)		Valor hora (R\$/mês) (3)	Valor total (R\$/m²) (4) = (1) x (2) x (3)
	Quantidade de funcionários	Produtividade	Periodicidade	Horas		
Face interna						
Limpador de vidro	1	160	quinzenal	17,40	23,69	R\$ 2,58
Encarregado de limpador de vidro	0,03	160	quinzenal	17,40	31,99	R\$ 0,10
Face externa						
Limpador de vidro	1	300	trimestral	2,90	23,69	R\$ 0,23
Encarregado de limpador de vidro	0,03	300	trimestral	2,90	31,99	R\$ 0,01
Limpador de vidro	1	300	semestral	1,45	23,69	R\$ 0,11
Encarregado de limpador de vidro	0,03	300	semestral	1,45	31,99	R\$ 0,005

Vidros Externos (com exposição à situação de risco)

Item	Coeficiente de participação (1/m²) (1)		Frequência/mês (h) (2)		Valor hora (R\$/mês) (3)	Valor total (R\$/m²) (4) = (1) x (2) x (3)
	Quantidade de funcionários	Produtividade	Periodicidade	Horas		
Face externa						
Limpador de vidro	1	160	trimestral	2,90	28,77	R\$ 0,52
Líder de limpador de vidro – face externa**	0,25	160	trimestral	2,90	31,33	R\$ 0,14
Limpador de vidro	1	160	semestral	1,45	28,77	R\$ 0,26
Líder de limpador de vidro – face externa**	0,25	160	semestral	1,45	31,33	R\$ 0,07

**Encarregado com periculosidade para até 4 empregados

COMPOSIÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS - VIDROS						
Item	Coeficiente de participação (1/m ²) (1)		Frequência/mês (h) (2)		Valor hora (R\$/mês) (3)	Valor total (R\$/m ²) (4) = (1) x (2) x (3)
	Quantidade de funcionários	Produtividade	Periodicidade	Horas		
Vidros externos – frequência trimestral (sem exposição à situação de risco)						
Limpador de vidro – face interna	1,00	300	quinzenal	17,40	23,69	R\$ 1,37
Encarregado de limpador de vidro – face interna*	0,03	300	quinzenal	17,40	31,99	R\$ 0,06
Limpador de vidro – face externa	1,00	300	trimestral	2,90	23,69	R\$ 0,23
Encarregado de limpador de vidro – face externa*	0,03	300	trimestral	2,90	31,99	R\$ 0,01
					Total R\$/m²	R\$ 1,67
Vidros externos – frequência semestral (sem exposição à situação de risco)						
Limpador de vidro – face interna	1,00	300	quinzenal	17,40	23,69	R\$ 1,37
Encarregado de limpador de vidro – face interna*	0,03	300	quinzenal	17,40	31,99	R\$ 0,06
Limpador de vidro – face externa	1,00	300	semestral	1,45	23,69	R\$ 0,11
Encarregado de limpador de vidro – face externa*	0,03	300	semestral	1,45	31,99	R\$ 0,00
					Total R\$/m²	R\$ 1,54
Vidros externos – frequência trimestral (com exposição à situação de risco)						
Limpador de vidro – face interna	1,00	300	quinzenal	17,40	23,69	R\$ 1,37
Encarregado de limpador de vidro – face interna*	0,03	300	quinzenal	17,40	31,99	R\$ 0,06
Limpador de vidro – face externa	1,00	160	trimestral	2,90	28,77	R\$ 0,52
Líder de limpador de vidro – face externa**	0,25	160	trimestral	2,90	31,22	R\$ 0,14
					Total R\$/m²	R\$ 2,09
Vidros externos – frequência semestral (com exposição à situação de risco)						
Limpador de vidro – face interna	1,00	300	quinzenal	17,40	23,69	R\$ 1,37
Encarregado de limpador de vidro – face interna*	0,03	300	quinzenal	17,40	31,99	R\$ 0,06
Limpador de vidro – face externa	1,00	160	semestral	1,45	28,77	R\$ 0,26
Líder de limpador de vidro – face externa**	0,25	160	semestral	1,45	31,33	R\$ 0,07
					Total R\$/m²	R\$ 1,76

*Encarregado para até 30 empregados

**Líder com periculosidade para até 4 empregados

Enfim, esclarece-se que a produtividade adotada possui repercussão nos custos de contratação da atividade de limpeza, sendo a relação produtividade x quanto custo inversamente proporcional: maior a produtividade adotada, maior a capacidade assumida de limpeza do profissional e, portanto, menor o custo de limpeza do metro quadrado. Isto posto, que a produtividade é atribuída a cada atividade em conformidade com a prática de mercado.

4. PREVISÃO DA COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS:

Diante do retorno dos órgãos participantes consolidamos todas as informações, utilizando como base os valores apresentados no caderno técnico da tabela FIPE atualizados com os salários da CCT 2023/2024.

Com a base salarial calculada conseguimos atualizar a tabela, modelo disponível no caderno técnico da tabela FIPE, processo SEI-120001/007618/2022 em real gasto por metro quadrado limpo.

A partir deste ponto utilizamos os valores acima multiplicando-os pelo quantitativo de metros quadrados informados no levantamento de demanda.

5. DO NÚMERO DE CÓDIGOS IDS SIGA A SEREM CRIADOS

Com o intuito de otimizar os procedimentos processuais de contratação através da padronização das especificações técnicas de serviços, bem como especificar a composição de custos e preços para serviços terceirizados, para este estudo está sendo utilizado o Caderno Técnico de Serviços de Limpeza, Asseio e Conservação Predial (Produto 02), conforme mencionado no item anterior.

Ressalta-se, para tanto, que os serviços de limpeza executados contemplam tantos locais em áreas internas quanto espaços em áreas externas da planta onde o trabalho é efetivado. Para fins de padronização, definiu-se o metro quadrado por mês (m²/mês) como unidade de medida para a contratação da prestação dos serviços.

As áreas internas e externas a serem limpas foram desmembradas de acordo com o quadro abaixo:

Quadro 21- Valores do m²/mês/área

RESUMO - Valores Referenciais	
Serviços	Valores mensais (R\$/m²/mês)
Áreas internas	
Pisos (frios e acarpetados)	R\$ 5,90
Almoxarifados/Galpões/Oficinas	R\$ 2,80
Com espaços livres – saguão/hall/salão	R\$ 4,71

Sanitários de uso público ou coletivo de grande circulação**	R\$ 23,53
Áreas externas	
Pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações	R\$ 2,62
Varrição de passeios e arruamentos	R\$ 0,62
Pátios e áreas verdes – alta frequência	R\$ 0,48
Pátios e áreas verdes – média frequência	R\$ 0,24
Pátios e áreas verdes – baixa frequência	R\$ 0,12
Coleta de detritos em pátios e áreas verdes – (em ha)*	R\$ 453,00
Vidros externos	
Frequência trimestral (sem exposição à situação de risco)	R\$ 1,67
Frequência semestral (sem exposição à situação de risco)	R\$ 1,54
Frequência trimestral (com exposição à situação de risco)	R\$ 1,43
Frequência semestral (com exposição à situação de risco)	R\$ 1,76

Cada desmembramento deste, tem a sua razão de ser. O valor do m2 a ser limpo leva em consideração a produtividade (quanto um funcionário pode limpar por dia trabalhado), periodicidade entre as limpezas e a sua frequência de cada tipo de área acima.

Excetuando-se a área de Laboratórios e área hospitalar, que não faz parte desta contratação, todas as outras áreas tiveram adesão dos órgãos no preenchimento da planilha de intenção de registro de preços.

Portanto, considerando as peculiaridades de cada área, bem como os valores diferenciados do valor por m2 a ser limpo e o interesses dos órgãos por praticamente todas as áreas, sugerimos a criação de códigos IDs no Catálogo de Materiais e Serviços do SIGA, conforme a sua apresentação no Estudo Técnico da FIPE, ou seja, 04 (quatro) identificadores para as Áreas Internas, 06 (seis) para as Áreas Externas e 04 (quatro) para vidraçarias.

6. CONCLUSÃO FINAL

É crucial destacar que a responsabilidade pela precisão dos dados fornecidos nesta etapa, como metragem, endereços e divisão por ambiente, recai inteiramente sobre o órgão participante. Embora a entidade gerenciadora não tenha a capacidade de estipular essas informações, foram identificados e corrigidos diversos erros e inconsistências durante o tratamento dos dados. No entanto, apenas o órgão participante pode validar a veracidade dessas informações e assegurar sua precisão. Em todo momento, a equipe da COOGCEST prezou pela clareza, solicitando validações e ressaltando a importância e a necessidade de atenção na prestação dessas informações. Dada a razão de garantir que todos estivessem cientes de que esses dados seriam utilizados como documentos e ferramentas para estipulação de preços e divisão de lotes.

Por fim, com a divisão dos lotes concluída, podemos determinar o preço mensal unitário por metro quadrado utilizando o quadro de preços descrito no item 4 deste estudo. Esse método de precificação envolve a multiplicação do preço por metro quadrado da área pela metragem total informada pelo órgão participante. Após calcular os valores por área, somamos todos para obter o resultado geral do

endereço. Em seguida, agregamos os valores de todos os endereços em um lote para chegar ao valor total. Com a divisão de lotes já definida com regiões selecionadas, apresentamos a conclusão abaixo, onde é possível visualizar o valor estimado em nível mensal, anual e em até 30 meses.

COMPOSIÇÃO	QNT. ENDEREÇOS	M²	VALOR MÊS	VALOR ANO	VALOR 30 MESES
ÁREA I	86	243.400,94	R\$ 685.252,06	R\$ 8.223.024,72	R\$ 20.557.561,80
ÁREA II	115	500.642,47	R\$ 1.336.153,56	R\$ 16.033.842,72	R\$ 40.084.606,80
ÁREA III	137	497.700,47	R\$ 1.612.877,24	R\$ 19.354.526,88	R\$ 48.386.317,20
ÁREA IV	160	468.806,51	R\$ 1.525.417,84	R\$ 18.305.014,08	R\$ 45.762.535,20
ÁREA V	153	476.183,76	R\$ 1.720.909,13	R\$ 20.650.909,56	R\$ 51.627.273,90
ÁREA VI	49	526.466,95	R\$ 1.412.395,53	R\$ 16.948.746,36	R\$ 42.371.865,90
	700	2.713.201	R\$ 8.293.005,36	R\$ 99.516.064,32	R\$ 248.790.160,80

7. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

Elaborado por:	
Nome:	Sthefany Victoria da Silva
Cargo:	Estagiária de Nível Superior - Gestão Pública/ UFRJ - COOGCEST
Nome:	Ana Gabriela Martins Stumpf
Cargo:	Coordenadora de Gestão das Categorias Estratégicas
ID funcional:	5107564-4

8. ANEXOS

- Divisão e Precificação dos Lotes (doc. SEI 78222879);
- Composição do custo do M² estimado (doc. SEI 78223676);
- Relação de Endereços (doc. SEI 78224123);
- Relação de Bairros da Região Metropolitana - Zona Norte (doc. SEI 78223000); e
- Relação de CEPs da Região Metropolitana - Centro do Rio de Janeiro (doc. SEI 78224219).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Gabriela Martins Stumpf, Coordenadora**, em 04/07/2024, às 15:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **77236184** e o código CRC **BE083946**.

Referência: Processo nº SEI-120001/000189/2024

SEI nº 77236184