

Reitoria
Pró-Reitoria de Planejamento - PROPLAN
Coordenadoria de Engenharia, Projetos e Obras - CEPO
Setor de Engenharia

Of. CEPO/ENG Nº 031/2025

Florianópolis, data da assinatura digital

Senhor Gustavo Pinto de Araújo,

Cumprimentando cordialmente, a Coordenadoria de Engenharia, Projetos e Obras – CEPO compartilha as instruções para acionar os serviços da **ARP PE 001/2025 – Manutenção Predial**.

A gestão das demandas de manutenção predial será realizada em um documento digital (SGPe), já criado pela CEPO-ADM, exclusivo para cada Centro. Em apertada síntese, todo procedimento tem início com o preenchimento do Documento de Oficialização da Demanda (DOD) pelo requisitante, segue para os procedimentos técnicos da Engenharia, em seguida para os procedimentos administrativos, após para a execução-fiscalização-medição dos serviços e, por fim, retorna ao Centro para oficialização de nova demanda (informações pormenorizadas estão no fluxograma em anexo).

A fim de pacificar entendimentos, faz-se destaque que manutenção predial é serviço de engenharia, conforme OT-IBR 002/2009 do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas – IBRAOP. Em linha, o Tribunal de Contas da União (TCU) tem saber comum que o serviço de manutenção predial é serviço comum de engenharia (a citar: Acórdão 727/2009-Plenário; Acórdão 2472/2011-Segunda Câmara). Disso, fica evidente que manutenção predial é serviço de engenharia e não obra.

Adiante, a Nova Lei de Licitações – NLL (Lei 14.133/2021), no Art. 6º, define:

(...)

XII - obra: toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel;

(...)

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadram no conceito de obra a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

Da NLL, extrai-se, que: (a) manutenção predial não é obra e sim serviço comum de engenharia; (b) manutenção predial não é adequação de ambiente; e (c) manutenção predial não é adaptação de ambiente. Cabe ressaltar, que quando o legislador define obra e cita a palavra “substancial” deixa margem para interpretação, minimamente, no âmbito da magnitude (relação parte-todo), da complexidade e dos custos do objeto.

Ainda para registro, a OT-IBR 002/2009 conceitua como serviços de engenharia:

Manter (manutenção): “preservar aparelhos, máquinas, equipamentos e obras em bom estado de operação, assegurando sua plena funcionalidade.”

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

Por outro lado, a mesma OT-IBR 002/2009 conceitua como obra de engenharia:

Reformar: “consiste em alterar as características de partes de uma obra ou de seu todo, desde que mantendo as características de volume ou área sem acréscimos e a função de sua utilização atual”.

Por todo exposto e para concentrar o entendimento, essa Coordenadoria explica que a ARP de Serviços de Manutenção Predial servirá para ações e/ou intervenções pontuais, cujo intuito seja manter a funcionalidade ou reestabelecer tal característica da edificação e/ou de suas partes.

Por fim, segue quadro descriptivo com os Centros contemplados e as empresas contratadas para prestação dos serviços de manutenção predial.

CAMPUS	CENTRO	EMPRESA
I	Reitoria, Ceart, Cefid, Cead, Esag, Faed, Biblioteca Central e Mesc	CEPENGE ENGENHARIA LTDA
II	CCT	CEPENGE ENGENHARIA LTDA
II	Ceplan	Implanta Construções, Incorporações e Serviços de Engenharia
IV	CEO	Zelar Construtora Ltda
VII	Cesmo	Zelar Construtora Ltda

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrovo respeitosamente e fico à disposição.

Atenciosamente,

Carlos Eduardo Tosin
Coordenador de Engenharia, Projetos e Obras

Senhor
GUSTAVO PINTO DE ARAÚJO
Pró-Reitor de Planejamento
Florianópolis – SC



Assinaturas do documento



Código para verificação: **90I2H3KR**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

 **CARLOS EDUARDO TOSIN** (CPF: 010.XXX.330-XX) em 25/04/2025 às 18:18:13
Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 13:29:53 e válido até 13/07/2118 - 13:29:53.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/VURFU0NfMTIwMjJfMDAwMTAxNDdfMTAxNTFfMjAyNV85MEkySDNLUg==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00010147/2025** e o código **90I2H3KR** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.