ZÊNITE FÁCIL IA

INTELIGÊNCIA QUE TRANSFORMA
INFORMAÇÃO EM DECISÃO!

Combinação perfeita entre:
experiência jurídica + inteligência artificial + funcionalidades para o dia a dia

Alcance a excelência nas contratações públicas. Blog

MANUTENÇÃO PREDIAL NA LEI Nº 14.133/2021: PARÂMETROS DE AFERIÇÃO, LIMITES DA FISCALIZAÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE RESPONSABILIDADES

Data	Novembro de 2026
Autores	Vinicius Carvalho Santos

MANUTENÇÃO PREDIAL NA LEI Nº 14.133/2021: PARÂMETROS DE AFERIÇÃO, LIMITES DA FISCALIZAÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE RESPONSABILIDADES

VINICIUS CARVALHO SANTOS

Servidor Público da UFRJ. Especialista em Políticas Públicas, em Licitações e Contratos e em Planejamento e Controle de Obras Públicas. Mestrando em Gestão e Políticas Públicas (mestrado profissional) no IDP. Autor de diversos artigos em revistas acadêmicas e portais especializados sobre gestão e fiscalização de contratos administrativos.

RESUMO

Nos contratos de manutenção predial, a Administração costuma cobrar da fiscalização a aferição de prazo, quantidade e qualidade como se esses parâmetros já estivessem definidos. Sustenta-se que as deficiências do planejamento não afastam automaticamente as obrigações da contratada, mas exigem distinguir o conteúdo exigível, a possibilidade de sua verificação e a contribuição de cada agente antes de decidir sobre recebimento, pagamento, correção, alteração ou responsabilização. A partir da Lei nº 14.133/2021, do Decreto nº 11.246/2022, da ABNT NBR 5674:2024 e de precedentes do TCU e dos Tribunais de Contas de Santa Catarina e de Rondônia, examinados quanto ao problema julgado, ao fundamento e aos limites de transposição, o artigo diferencia os modelos de remuneração por disponibilidade, por demanda e misto, trata a ordem de serviço como teste dos limites do objeto e propõe quadros e roteiro para as deficiências identificadas durante a execução.

Palavras-chave: manutenção predial; fiscalização contratual; critérios de medição; ordem de serviço; recebimento do objeto; responsabilização.

1. INTRODUÇÃO — O QUE O FISCAL CONSEGUE VERIFICAR DEPENDE DO QUE A CONTRATAÇÃO DEFINIU

Em contratos de manutenção predial, é frequente que a Administração atribua à fiscalização a tarefa de aferir prazo, quantidade e qualidade como se essas referências estivessem dadas. Quando não estão, a ordem de serviço passa a especificar o que o termo de referência deixou em aberto, a medição passa a arbitrar o que deveria ter sido quantificado e o termo de recebimento passa a atestar conformidade com um padrão que ninguém fixou. O problema alcança a liquidação da despesa, a identificação do inadimplemento e a atribuição de responsabilidades.

Duas respostas costumam ser oferecidas, ambas insuficientes. A primeira concentra a explicação na contratada ou no fiscal, como se a modelagem fosse irrelevante para o resultado. A segunda converte toda falha de planejamento em exoneração geral, como se a ausência de um indicador eliminasse obrigações identificáveis no edital, na proposta, no contrato e nas normas aplicáveis. Sustenta-se aqui que **as deficiências do planejamento não afastam automaticamente as obrigações contratuais, mas exigem distinguir o conteúdo exigível, a possibilidade de sua verificação e a contribuição de cada sujeito antes de decidir sobre recebimento, pagamento, correção, alteração ou responsabilização.**

O tema não é novo no acervo da Zênite. Já foram divulgadas a crítica do TCE-SC à remuneração da manutenção predial por hora trabalhada, a orientação segundo a qual as tarefas demandadas diretamente aos empregados da contratada devem estar previamente descritas e o Acórdão nº 2.357/2026-1ª Câmara do TCU, que localizou na modelagem do edital a origem de uma desclassificação questionada; também se publicou estudo sobre governança e resultados na fiscalização de contratos com dedicação exclusiva[1]. A contribuição pretendida é outra: examinar como as escolhas de modelagem permitem — ou impedem — identificar a obrigação, comprovar a entrega, justificar o pagamento e individualizar responsabilidades.

O recorte é o dos serviços de manutenção preventiva e corretiva de edificações, tratados como serviços comuns de engenharia; as conclusões não se estendem automaticamente a obras e reformas de maior complexidade. Os precedentes são examinados quanto ao problema efetivamente julgado, ao fundamento acolhido, à contribuição para a tese e ao limite de sua transposição. Os quadros e o roteiro apresentados são sistematização do autor, e não orientação oficial de qualquer tribunal.

2. TRÊS MODELOS DE REMUNERAÇÃO, TRÊS OBJETOS DE FISCALIZAÇÃO

Falar genericamente em “fiscalizar a manutenção” oculta que os modelos contratuais remuneram coisas diferentes. No modelo por disponibilidade, paga-se pela equipe ou estrutura mantida à disposição, em regra com dedicação exclusiva de mão de obra; no modelo por demanda, paga-se pelo serviço efetivamente executado, normalmente a partir de ordens de serviço e de catálogo ou tabela referencial com desconto; no modelo misto, convivem uma parcela fixa e uma parcela variável. A pergunta dirigida à fiscalização muda em cada caso, como sintetiza o Quadro 1.

Quadro 1 — Modelos de remuneração e objeto da fiscalização

Modelo	O que se remunera	O que a fiscalização precisa verificar	Risco típico
Por disponibilidade	Equipe ou estrutura à disposição	Presença, qualificação e disponibilidade pactuadas; cumprimento das rotinas previstas	Equipe sem dimensionamento justificado; ingerência sobre os empregados
Por demanda	Serviço executado e medido	Autorização prévia, quantidade, conformidade técnica e evidência de cada serviço	Medição subjetiva; serviço sem lastro; orçamento casuístico
Misto	Parcela fixa e parcela variável	O que já está remunerado pela parcela fixa e o que pode ser cobrado por ordem de serviço	Pagamento em duplicidade da mesma atividade

Fonte: elaboração do autor.

A jurisprudência do TCU não elege um modelo universal; exige que a escolha seja justificada e que suas partes conversem entre si. No caso da Universidade Federal de Ouro Preto (Ufop), a instrução reconheceu não haver garantia de que a contratação sob demanda fosse mais vantajosa que a contratação por postos e sugeriu considerar contrato misto, com serviços sob demanda e mão de obra exclusiva para categorias essenciais[2]. No Acórdão nº 301/2024-Plenário, o Tribunal considerou irregular a previsão de quatro engenheiros residentes sem justificativa, memórias de cálculo e documentos de suporte e determinou levantamento que demonstrasse a necessidade com base nas demandas atribuídas, com redução de postos ou de carga horária se o volume de trabalho o permitisse; determinou também o controle da presença desses profissionais, com as cautelas necessárias para não configurar subordinação[3]. O precedente não proíbe equipes residentes; exige que o **dimensionamento resulte de necessidade demonstrada, e não de número reproduzido da contratação anterior.**

No outro extremo, o TCE-SC declarou ilegal edital de pequenos reparos remunerados por hora trabalhada, acolhendo a análise técnica segundo a qual, sem critérios de aceitabilidade, as medições seriam subjetivas, o simples cumprimento da hora geraria direito ao pagamento e a demora seria premiada[4]. A decisão foi proferida sob a Lei nº 8.666/1993 e não deve ser convertida em proibição universal de qualquer unidade temporal. Sua lição útil é outra: a unidade de pagamento só é adequada quando permite à fiscalização reconhecer o que foi entregue.

3. O PLANEJAMENTO COMO FONTE DOS PARÂMETROS DE AFERIÇÃO

Renato Geraldo Mendes sustenta que a finalidade do planejamento é definir o encargo — o conjunto de obrigações que o futuro contratado deverá cumprir — e que toda obrigação com conteúdo financeiro precisa estar disciplinada no edital para que o licitante a considere no preço[5]. A consequência para a fiscalização é direta: o fiscal verifica o cumprimento do encargo, mas não o institui. A Lei nº 14.133/2021 traduz essa ideia ao exigir que o termo de referência articule definição do objeto e quantitativos, modelo de execução, modelo de gestão, critérios de medição e de pagamento e forma de seleção do

fornecedor, e que a fase preparatória defina as condições de execução, pagamento e recebimento, com estimativas de quantidades acompanhadas de memórias de cálculo[6].

O Acórdão nº 2.573/2019-Plenário permanece a referência estruturante. O problema julgado foi pregão da Ufop cujo termo de referência continha apenas descrição genérica dos serviços, sem estudo que quantificasse a demanda; a estimativa se apoiara em contratos com características distintas, e o valor fora distribuído entre os campi apenas pela área, desconsiderando o estado de conservação e o tombamento de parte dos prédios. O fundamento central foi a ausência de plano prévio de manutenção, que o relator qualificou como o aspecto de maior relevância dos autos; o Tribunal determinou a não prorrogação do contrato e a realização de nova licitação[7]. A contribuição para a tese cabe em uma frase: **a referência de preço não substitui a referência de necessidade.**

O limite da transposição está no próprio julgado. O exame técnico reconheceu não ser possível precisar antecipadamente todos os serviços e seus quantitativos exatos, mas entendeu que ao menos a manutenção preventiva deveria estar detalhada, com base em estudos e no histórico dos serviços. O precedente, portanto, não exige previsão exaustiva da manutenção corretiva; afirma que a incerteza da demanda corretiva não dispensa a fundamentação das estimativas. Além disso, foi proferido sob a lei anterior, e o repositório do TCU indica que seus efeitos podem ter sido afetados por deliberação posterior, razão pela qual é aqui utilizado quanto aos fundamentos, e não quanto aos desdobramentos processuais[8].

A norma técnica oferece ponte relevante, desde que se explicite seu estatuto jurídico. A ABNT NBR 5674:2024 exige que o programa de manutenção contemple, entre outros elementos, a descrição da atividade, a periodicidade, os responsáveis, a "documentação referencial e formas de comprovação" e o "modo de verificação do sistema"[9]. O programa é concebido, portanto, como instrumento de verificação, e não apenas de previsão. A norma, contudo, não vincula a contratada por si só: opera como referência técnica para o planejamento e passa a integrar o encargo quando incorporada ao termo de referência ou ao contrato. Quanto mais o planejamento a incorpora, menos a fiscalização precisa interpretá-la no momento do recebimento.

4. COERÊNCIA ENTRE SELEÇÃO, MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O Acórdão nº 698/2021-Plenário enfrentou outro desvio. O Hospital Federal de Ipanema selecionara o fornecedor pelo custo de postos de trabalho, mas remunerava a execução por ordens de serviço orçadas no momento da demanda. O relator delimitou a controvérsia: não se discutia a metodologia de faturamento, mas os critérios de seleção e de cálculo dos valores, e o modelo não permitia "estabelecer conexão necessária e suficiente entre os critérios de seleção do fornecedor e os critérios de medição e pagamento do contrato". O Tribunal admitiu a execução pelo período firmado, com prorrogação excepcional até novo certame, e deu ciência de que a fixação de quantitativo de postos alocados na manutenção predial afrontava a IN SEGES/MP nº 5/2017[10].

A narrativa não termina aí, e é sua continuação que dá ao precedente densidade prática. O pedido de reexame da contratada foi desprovido[11]. Em monitoramento, o Acórdão nº 2.197/2023-Plenário considerou não atendida a determinação, porque o novo pregão mantivera metodologia que excluía da disputa a formação dos preços dos insumos; rejeitou as justificativas dos responsáveis, deixando excepcionalmente de sancioná-los

com fundamento sobretudo no art. 22 da LINDB, autorizou a audiência dos novos gestores e diligenciou a adoção de novo modelo[12]. A tolerância com a continuidade do serviço foi, portanto, temporária e condicionada à correção da modelagem; a repetição do vício converteu-se em apuração.

Daí não decorre que competição e pagamento devam adotar a mesma unidade em todos os componentes. O que se exige é que sejam **compatíveis, transparentes e economicamente conectados**: o que foi comparado na licitação deve corresponder ao que a contratada se obrigou a entregar ou disponibilizar, ao modo como a demanda é autorizada, à forma como a execução é demonstrada e ao cálculo do valor devido.

É nesse ponto que o Acórdão nº 2.357/2026-1ª Câmara contribui, com uma ressalva de método. O caso tratou de pregão para manutenção predial cujo edital não definira os preços unitários relevantes exigidos pelo art. 59, § 3º, da Lei nº 14.133/2021. O relator afastou a ciência que imputava irregularidade à desclassificação em si, por entender que ela, "longe de ser um ato subjetivo ou desproporcional do pregoeiro", decorrera de "modelagem falha do certame", e advertiu que definir os itens relevantes durante o julgamento introduziria subjetividade indevida; manteve os atos e deu ciência da falha de planejamento[13]. O julgado não apreciou responsabilidade de fiscal, nem fixou imunidade para quem aplica critérios deficientes. A transposição para a execução é construção deste artigo e pode ser formulada como pergunta: **em que medida é legítimo imputar ao agente encarregado de aplicar um critério a deficiência originada na etapa em que esse critério deveria ter sido definido?** A resposta precisa considerar que o fiscal, diferentemente do pregoeiro, acompanha relação já constituída e tem deveres próprios de registrar, determinar a regularização e comunicar o que ultrapassa sua competência[14].

5. A ORDEM DE SERVIÇO COMO TESTE DOS LIMITES DO OBJETO

Nos modelos por demanda e mistos, a ordem de serviço é o ponto em que o encargo abstrato se converte em prestação exigível. Ela pode cumprir duas funções muito diferentes. Na primeira, **concretiza obrigação existente:** indica local, quantidade, prioridade e prazo de serviço já descrito, segundo parâmetros contratuais. Na segunda, **cria obrigação nova**: introduz especificação, método, material ou serviço não contemplados, ou amplia o escopo sem o correspondente ajuste. A primeira é ato típico de gestão; a segunda é alteração contratual informal.

A distinção tem consequências jurídicas nítidas. A Lei nº 14.133/2021 condiciona a execução de prestações determinadas no curso do contrato à formalização do termo aditivo, ressalvada a justificada necessidade de antecipação, com formalização em até um mês, e veda alterações unilaterais que transfigurem o objeto[15]. José Anacleto Abduch Santos observa que a execução material diversa da contratualmente prevista caracteriza contratação verbal e que sua autorização por gestores ou fiscais pode ensejar responsabilização pessoal[16]. Nos contratos com dedicação exclusiva, a orientação da Zênite acrescenta a dimensão trabalhista: a demanda direta aos empregados não configura, por si só, subordinação quando se refere a atividades e procedimentos previamente descritos no termo de referência, no edital e no contrato[17].

Daí um teste de quatro perguntas, aplicável a cada ordem emitida: (i) o serviço demandado integra o objeto descrito? (ii) o padrão de execução exigido já constava dos documentos da contratação ou de norma técnica a eles incorporada? (iii) a forma de medir

e o preço unitário estavam previamente definidos? (iv) a evidência exigida da contratada corresponde ao que o contrato previu? Respostas negativas não tornam a demanda necessariamente ilegítima, mas deslocam a decisão para a autoridade competente.

A evidência merece atenção própria. Em nota técnica de setembro de 2026, de caráter orientativo e não vinculante, o TCE-SC recomendou formalizar as demandas por ordem de serviço, registrar fotograficamente as intervenções antes e depois, elaborar relatórios de acompanhamento, usar planilhas de medição e manter documentos que permitam rastrear o processo da solicitação ao pagamento[18]. Sua eficácia, porém, depende de previsão no modelo de gestão: exigidas só durante a execução, geram controvérsia sobre seu custo e sobre o efeito de sua ausência no pagamento.

6. O QUE A DEFICIÊNCIA DO PLANEJAMENTO COMPROMETE

Recebimento, medição, pagamento, correção, alteração, sanção e ressarcimento dependem de elementos probatórios diferentes. Por isso, **a ausência ou insuficiência de um parâmetro contratual compromete as decisões que dele dependam, mas não afasta, por si só, obrigações identificáveis a partir do conjunto dos documentos da contratação e das normas legais ou técnicas aplicáveis.** O Quadro 2 decompõe essa afirmação.

Quadro 2 — Decisões administrativas e perguntas que a instrução precisa responder

Decisão	Pergunta jurídica	Referência normativa
Recebimento provisório	É possível verificar o cumprimento das exigências de caráter técnico?	Lei nº 14.133/2021, art. 140, I, “a”
Medição	A quantidade executada pode ser apurada pelo critério contratual?	Art. 6º, XXIII, “g”
Pagamento	Qual parcela é incontroversamente devida?	Art. 143
Correção	A providência integra o dever de executar corretamente o objeto?	Art. 119
Alteração	Pretende-se modificar ou ampliar o encargo?	Arts. 124 a 126 e 132
Sanção	Qual infração, previamente definida, foi praticada pela contratada?	Arts. 155 e 156
Ressarcimento	Há dano, nexo causal e conduta individualizada demonstrados?	Art. 120; LINDB, art. 28

Fonte: elaboração do autor, com base na Lei nº 14.133/2021 e na LINDB.

O dever de reparar vícios resultantes da execução não depende de cláusula específica para cada defeito; o que depende do parâmetro é a demonstração de que houve

vício, e não mera divergência de expectativa. A fiscalização, por sua vez, não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada pelos danos causados. E, quando a controvérsia recai sobre dimensão, qualidade ou quantidade, a parcela incontroversa deve ser liberada no prazo previsto para pagamento[19]. Essa última regra oferece resposta operacional para os casos em que a deficiência compromete apenas parte da mensuração: paga-se o que está demonstrado, instrui-se a controvérsia e evita-se tanto o ateste integral sem lastro quanto a retenção integral sem fundamento. A sanção, por fim, exige infração tipificada e conduta imputável à contratada; não pode apoiar-se em exigência que o contrato nunca fixou.

7. INDIVIDUALIZAR SEM ABSOLVER

A Lei nº 14.133/2021 oferece os elementos para separar responsabilidades. A segregação de funções impede a concentração de etapas sensíveis no mesmo agente; o fiscal anota ocorrências, determina a regularização de faltas e informa aos superiores o que ultrapassa sua competência, com apoio da assessoria jurídica e do controle interno; diante de irregularidade com dano, a apuração deve observar "a segregação de funções e a necessidade de individualização das condutas"[20]. No âmbito federal, o Decreto nº 11.246/2022 atribui ao fiscal técnico o registro das ocorrências, as notificações com prazo para correção e a comunicação tempestiva ao gestor, a quem cabe elaborar relatório sobre a necessidade de adequações do contrato[21]. A LINDB manda considerar os obstáculos e as dificuldades reais do gestor e restringe a responsabilização pessoal do agente aos casos de dolo ou erro grosseiro[22].

Esses dispositivos não funcionam como cláusula geral de exoneração. O Acórdão nº 3.053/2025-2ª Câmara é o contraponto necessário: o TCU negou provimento ao recurso de fiscal substituto responsabilizado por atestar notas fiscais sem comprovação da prestação dos serviços, diante de inconsistências facilmente perceptíveis, como rasuras, horários conflitantes e ausência de assinaturas; a alegação de sobrecarga não afastou a responsabilidade, porque cabia ao agente comunicá-la formalmente aos superiores[23]. Lido em conjunto com o julgado de 2026, o precedente permite uma síntese que nenhum dos dois formulou literalmente: **não se deve imputar ao agente falha originada em critérios que ele não tinha competência para definir, tampouco admitir que dificuldades institucionais justifiquem certificar execução sem comprovação.**

Também é preciso identificar qual regime de responsabilidade está em jogo, porque os pressupostos variam: sanção administrativa à contratada, multa ou débito em processo de controle externo, responsabilidade disciplinar ou responsabilidade civil. Sem pretender uniformizar soluções, propõe-se que a apuração percorra cinco elementos: a deficiência identificada; o agente competente para defini-la ou corrigi-la; as informações disponíveis a cada agente no momento da decisão; as providências efetivamente adotadas, inclusive registros e comunicações; e a contribuição de cada conduta para o resultado. Um fiscal que registrou a deficiência e provocou a instância competente está em posição diversa daquele que a compensou silenciosamente com atestes sem suporte.

8. ROTEIRO PARA DEFICIÊNCIAS IDENTIFICADAS NA EXECUÇÃO

O conjunto examinado permite organizar as situações mais frequentes em um roteiro de decisão, sintetizado no Quadro 3.

Quadro 3 — Situações encontradas na execução e providências possíveis

Situação encontrada	Questão decisiva	Providência possível
Obrigação clara e descumprida	Qual execução foi comprovada e qual parâmetro foi violado?	Notificação para correção, ajuste da medição e, se for o caso, processo sancionatório
Parâmetro ambíguo	O conjunto dos documentos permite interpretação fundamentada?	Instrução técnica, manifestação jurídica se necessária e decisão da autoridade competente
Exigência nova	A providência integra o objeto descrito?	Alteração formal, se juridicamente admissível (arts. 124 a 126 e 132)
Mensuração parcial	Qual parcela permanece comprovada?	Pagamento da parcela incontroversa e instrução da controvérsia (art. 143)
Falha de planejamento	Quem tinha competência para definir o parâmetro?	Registro, saneamento possível no contrato vigente e correção da modelagem seguinte
Contribuições concorrentes	Como cada conduta interferiu no resultado?	Individualização das condutas (art. 169, § 3º, II)

Fonte: elaboração do autor.

O último passo é institucional. Os registros da execução — reincidências, consumos, dificuldades de medição, ordens contestadas — devem alimentar a contratação seguinte. O TCE-RO, ao examinar contratações de manutenção de escolas, determinou que as informações da execução dos contratos fossem utilizadas para consolidar as demandas e que quantitativos e custos se apoiassem em dados técnicos e históricos, formulando como recomendação a adoção de plano de manutenção segmentado por tipologia e criticidade[24]. Sem essa retroalimentação, o mesmo modelo se repete com novo número de processo, como ilustra o caso do Hospital Federal de Ipanema. Terceirizar a manutenção, afinal, não transfere a governança do patrimônio, que a lei atribui à alta administração[25].

9. CONCLUSÃO — FISCALIZAR A EXECUÇÃO SEM RECONSTRUIR INFORMALMENTE A CONTRATAÇÃO

A precisão exigida da fiscalização precisa encontrar correspondência nos parâmetros da contratação. Quando o planejamento identifica a necessidade, escolhe e justifica o modelo de remuneração, conecta seleção, medição e pagamento e define a evidência de cada entrega, o fiscal verifica o encargo. Quando não o faz, o fiscal é empurrado a redefini-lo, e cada ordem de serviço, medição ou termo de recebimento passa a carregar uma decisão que não lhe cabia.

A resposta a essa deficiência não é a improvisação nem a exoneração generalizada. É distinguir o que é exigível, o que pode ser comprovado e quem decidiu cada etapa: pagar o incontroverso, corrigir o que integra o objeto, formalizar o que o amplia, sancionar o que

foi previamente tipificado e individualizar as condutas. Planejamento deficiente precisa ser identificado, registrado e encaminhado — não silenciosamente compensado por atestes sem suporte, nem convertido em salvo-conduto para execução defeituosa.

REFERÊNCIAS

ABNT. NBR 5674:2024 — Manutenção de edificações: requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

BRASIL. Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/decreto/D11246.htm. Acesso em: 14 nov. 2026.

BRASIL. Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (LINDB). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm. Acesso em: 14 nov. 2026.

BRASIL. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14133.htm. Acesso em: 14 nov. 2026.

LIMA, Thiago da Silva; ANIZIO, Rafael Ramalho; FELIPPE, Letícia Mattos; RODRIGUES, Solange Soares. **Inovações na fiscalização contratual: governança e resultado na execução de contratos com dedicação exclusiva de mão de obra**. Zênite Fácil, categoria Doutrina, 28 ago. 2026.

MENDES, Renato Geraldo. **A fixação do encargo**. Blog da Zênite, 4 out. 2010. Disponível em: https://zenite.blog.br/a-fixacao-do-encargo/. Acesso em: 14 nov. 2026.

MENDES, Renato Geraldo. **O processo de contratação pública: fases, etapas e atos**. Curitiba: Zênite, 2012.

SANTOS, José Anacleto Abduch. **Alterações contratuais na nova Lei de Licitações**. Blog da Zênite, 20 jun. 2022. Disponível em: https://zenite.blog.br/alteracoes-contratuais-na-nova-lei-de-licitacoes/. Acesso em: 14 nov. 2026.

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO (TCU). Acórdãos nº 2.573/2019, nº 698/2021, nº 188/2022, nº 2.197/2023, nº 101/2024 e nº 301/2024, do Plenário; nº 3.053/2025, da 2ª Câmara; e nº 2.357/2026, da 1ª Câmara. Disponíveis em: https://pesquisa.apps.tcu.gov.br. Acesso em: 14 nov. 2026.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA (TCE-RO). Acórdão AC2-TC 00456/25, Processo nº 01003/24. Rel. Cons. Paulo Curi Neto, 2025.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SANTA CATARINA (TCE-SC). Decisão nº 1023/2022, Processo @LCC 22/00235300. Disponível em: https://consulta.tce.sc.gov.br. Acesso em: 14 nov. 2026.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SANTA CATARINA (TCE-SC). TCE/SC orienta gestores para evitar falhas em contratos de manutenção predial (Nota Técnica nº TC-21/2026). 21 set. 2026. Disponível em: https://www.tcesc.tc.br/tcesc-orienta-gestores-para-evitar-falhas-em-contratos-de-manutencao-predial. Acesso em: 14 nov. 2026.

ZÊNITE. **TCE/SC: é irregular o pagamento de serviços de manutenção predial por hora.** Blog da Zênite, 16 fev. 2023. Disponível em: https://zenite.blog.br/tce-sc-e-irregular-o-pagamento-de-servicos-de-manutencao-predial-por-hora/. Acesso em: 14 nov. 2026.

ZÊNITE. **Terceirização: como controlar a prestação de serviços na ausência de preposto técnico.** Blog da Zênite, 25 set. 2020. Disponível em: https://zenite.blog.br/terceirizacao-como-controlar-a-prestacao-de-servicos-na-ausencia-de-preposto-tecnico/. Acesso em: 14 nov. 2026.

ZÊNITE. **TCU: é irregular edital de obras e serviços de engenharia sem definição da forma de análise e julgamento de exequibilidade dos preços.** Blog da Zênite, 9 jul. 2026. Disponível em: https://zenite.blog.br/tcu-e-irregular-edital-de-obras-e-servicos-de-engenharia-sem-definicao-da-forma-de-analise-e-julgamento-de-exequibilidade-dos-precos/. Acesso em: 14 nov. 2026.

---

[1] ZÊNITE. TCE/SC: é irregular o pagamento de serviços de manutenção predial por hora. Blog da Zênite, 16 fev. 2023; ZÊNITE. Terceirização: como controlar a prestação de serviços na ausência de preposto técnico. Blog da Zênite, 25 set. 2020; ZÊNITE. TCU: é irregular edital de obras e serviços de engenharia sem definição da forma de análise e julgamento de exequibilidade dos preços. Blog da Zênite, 9 jul. 2026; LIMA, Thiago da Silva *et al*. Inovações na fiscalização contratual: governança e resultado na execução de contratos com dedicação exclusiva de mão de obra. Zênite Fácil, 28 ago. 2026.

[2] TCU. Acórdão nº 2.573/2019-Plenário, Rel. Min.-Subst. Marcos Bemquerer, TC 009.622/2019-5, relatório (instrução da unidade técnica).

[3] TCU. Acórdão nº 301/2024-Plenário, Rel. Min. Jorge Oliveira, j. 28.2.2024, itens 9.2.1, 9.2.2 e 9.3; Boletim de Jurisprudência nº 483/2024.

[4] TCE-SC. Decisão nº 1023/2022, Processo @LCC 22/00235300, Rel. Cons. Wilson Rogério Wan-Dall, j. 10.8.2022.

[5] MENDES, Renato Geraldo. A fixação do encargo. Blog da Zênite, 4 out. 2010; MENDES, Renato Geraldo. *O processo de contratação pública*: fases, etapas e atos. Curitiba: Zênite, 2012.

[6] BRASIL. Lei nº 14.133/2021, art. 6º, XXIII, “a”, “e”, “f”, “g” e “h”, e art. 18, *caput*, III, e § 1º, IV.

[7] TCU. Acórdão nº 2.573/2019-Plenário, itens 9.2 e 9.3.1 a 9.3.3; voto, item 16.

[8] O repositório oficial registra que os efeitos do Acórdão nº 2.573/2019-Plenário podem ter sido afetados pelo Acórdão de Relação nº 2.738/2020-Plenário, proferido no mesmo processo (TC 009.622/2019-5).

[9] ABNT. NBR 5674:2024 — Manutenção de edificações: requisitos para o sistema de gestão de manutenção. Rio de Janeiro: ABNT, 2024, item 4.3.3, “e” e “f”.

[10] TCU. Acórdão nº 698/2021-Plenário, Rel. Min. Raimundo Carreiro, acórdão e voto.

[11] TCU. Acórdão nº 188/2022-Plenário (pedido de reexame no TC 047.495/2020-0).

[12] TCU. Acórdão nº 2.197/2023-Plenário, Rel. Min. Antonio Anastasia, TC 014.196/2021-2. O pedido de reexame contra essa deliberação foi apreciado no Acórdão nº 101/2024-Plenário.

[13] TCU. Acórdão nº 2.357/2026-1ª Câmara, Rel. Min. Bruno Dantas, j. 19.5.2026; Boletim de Jurisprudência nº 586/2026.

[14] BRASIL. Lei nº 14.133/2021, art. 117, §§ 1º a 3º.

[15] BRASIL. Lei nº 14.133/2021, arts. 124 a 126 e 132.

[16] SANTOS, José Anacleto Abduch. Alterações contratuais na nova Lei de Licitações. Blog da Zênite, 20 jun. 2022.

[17] ZÊNITE. Terceirização: como controlar a prestação de serviços na ausência de preposto técnico, cit., com fundamento no art. 5º, II, da IN SEGES/MP nº 5/2017.

[18] TCE-SC. Nota Técnica nº TC-21/2026, Processo PNO 26/80008752, Rel. Cons. Luiz Roberto Herbst, DOTC-e de 18.9.2026.

[19] BRASIL. Lei nº 14.133/2021, arts. 119, 120 e 143.

[20] BRASIL. Lei nº 14.133/2021, art. 7º, § 1º; art. 117, §§ 1º a 3º; art. 169, § 3º, II.

[21] BRASIL. Decreto nº 11.246/2022, art. 21, IV, e art. 22, II a IV.

[22] BRASIL. Decreto-Lei nº 4.657/1942 (LINDB), arts. 22 e 28.

[23] TCU. Acórdão nº 3.053/2025-2ª Câmara, Rel. Min. Aroldo Cedraz, j. 10.6.2025.

[24] TCE-RO. Acórdão AC2-TC 00456/25, Processo nº 01003/24, Rel. Cons. Paulo Curi Neto, sessão de 28.7 a 1º.8.2025.

[25] BRASIL. Lei nº 14.133/2021, art. 11, parágrafo único.

Como citar este texto:
SANTOS, Vinicius Carvalho. Manutenção predial na Lei nº 14.133/2021: parâmetros de aferição, limites da fiscalização e individualização de responsabilidades. Zênite Fácil, categoria Doutrina, 19 nov. 2026. Disponível em: http://www.zenitefacil.com.br. Acesso em: dd mmm. aaaa.