

Estudo Técnico Preliminar 2/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 54000.022113/2025-51

2. Descrição da necessidade

2.1. A contratação dos serviços, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar (ETP), visa atender às necessidades institucionais de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando o funcionamento das atividades administrativas da Superintendência Regional do Incra/MG.

2.2. O serviço de Oficial de manutenção predial, a justificativa decorre da necessidade de manutenções preventivas e corretivas no imóvel onde funciona esta Superintendência do INCRA/MG. Informamos que o prédio em questão, é próprio do Órgão, tem 50 anos de construção, 5 pavimentos e 4.542,19 m² de área construída, contando com mais de 50 (cinquenta) salas, em uso por cerca de 200 (duzentas) pessoas, entre funcionários, colaboradores e público. Essas características do imóvel exigem a necessidade de reparos e manutenções constantes nas instalações elétricas, hidráulicas e outras deste patrimônio, visando garantir o perfeito funcionamento das atividade institucionais do órgão.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Administração	José Carlos de Paula

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O presente Estudo Técnico Preliminar define padrões de desempenho e qualidade de forma objetiva e conforme especificações usuais do mercado. Dessa forma, a competição será baseada unicamente nos preços propostos pelos concorrentes, pois não haverá apreciação de propostas técnicas, estando aderente ao Acórdão nº 313/2004 do Tribunal de Contas da União.

O objeto não envolve criação, inovação ou conjugação de requisitos técnicos especiais, desconhecidos pelo mercado. Por outro lado, o mercado domina a solução, pretendida, os serviços aqui elencados são ofertados por muitas empresas e comparáveis entre si com facilidade. Diante do exposto e consoante o Art. 4º do Decreto nº 5.450 /2005, resta claro que os serviços a serem contratados são comuns, possibilitando a realização da licitação por pregão eletrônico.

A prestação dos serviços será por alocação, pela empresa contratada, de empregados em regime de dedicação exclusiva, para execução dos serviços nas dependências do INCRA/MG ou em função deste, observando os cargos descritos neste documento, consideradas as suas respectivas atribuições, requisitos e quantidades, não gerando vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração Contratante, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

Não obstante, a qualificação técnica da empresa deverá ser demonstrada na fase de habilitação da licitação, nos termos do Edital de Licitação, com seleção de empresa com experiência comprovada. Por se tratar de licitação com dedicação exclusiva de mão de obra, deve-se aplicar as exigências de habilitação do Anexo VVI-A da IN 05/2017, em especial da habilitação técnica exposta nos itens 10.6 ao 10.10 e da habilitação econômico-financeira no item 11.1.

Os valores dos salários serão definidos pelo piso da categoria e convenção coletiva vigente, conforme planilha de custo e formação de preços.

Ainda, deverá ser considerado na contratação os seguintes requisitos:

4.1.1. observância das normas pertinentes à modalidade licitatória apropriada para o caso;

- 4.1.2. cumprimento das formalidades necessárias à instrução processual, tanto na fase interna como na fase externa da licitação;
- 4.1.3. dimensionamento adequado dos postos de trabalho e consequente valor estimado, de modo a garantir boa relação custo /benefício;
- 4.1.4. célere instrução do processo, de modo a garantir que não haja solução de continuidade nos serviços ora prestados;
- 4.1.5. a empresa selecionada possua capacidade técnica, financeira e jurídica de prestar os serviços objeto da licitação;
- 4.1.6. a empresa selecionada esteja ciente das especificidades dos serviços a serem prestados, possuindo quadro de funcionários suficiente para atender as exigências a serem definidas no Termo de Referência;
- 4.1.7. as empresas participantes devem observar as Convenções Coletivas das categorias envolvidas na prestação dos serviços bem como a legislação trabalhista vigente.
- 4.1.8. exigência de garantia de execução contratual que contemple também a cobertura para os casos de descumprimento das obrigações de natureza trabalhista e previdenciária pela empresa contratada, com validade durante a vigência do contrato e mais 90 dias após o seu encerramento;
- 4.1.9. pagamento de parte dos valores mensais devidos à empresa contratada, correspondente às férias, décimo terceiro salário e verbas rescisórias dos empregados alocados na execução dos serviços, em conta vinculada, com movimentação condicionada à autorização do INCRA/MG, conforme disciplina na IN SEGES nº 5/2017;
- 4.1.10. vedação da participação de cooperativas no processo licitatório, em consonância com o Termo de Conciliação firmado entre o Ministério Público da União - MPU e a União, representada pela AGU, em 5 de junho de 2003;
- 4.1.11. vedação de participação de consórcio, por não se tratar de objeto complexo;
- 4.1.12. fornecimento de uniformes
- 4.1.13. Definição e valor máximo permitido para a contratação, para o qual recomendamos o valor estimado deste documento.
- 4.2. Por se tratar de serviços com disponibilização de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, os postos a serem contratados estão enquadrados nas categorias profissionais que serão empregadas no serviço e a descrição correspondente na Classificação Brasileira de Ocupações (CBO), conforme abaixo:
- 4.2.1. Oficial de Manutenção Predial: considerando a classificação genérica da CBO, temos que a necessidade do cargo que se propõe a contratar, tem características compatíveis àquelas descritas no código nº 5143-25:
- "Executam serviços de manutenção elétrica, mecânica, hidráulica, carpintaria e alvenaria, substituindo, trocando, limpando, reparando e instalando peças, componentes e equipamentos. Conservam vidros e fachadas, limpam recintos e acessórios e tratam de piscinas. Trabalham seguindo normas de segurança, higiene, qualidade e proteção ao meio ambiente"
- Segue abaixo breve descrição das atividades, e igualmente destacamos que estas não esgotam as possibilidades, podendo ser solicitado outras que guardem estrita relação com o cargo:
- Executar pequenos serviços de manutenção elétrica;
 - Substituir lâmpadas queimadas, reatores danificados, reposicionar ou instalar luminárias, disjuntores;
 - Instalar ou substituir tomadas e interruptores de acordo com o novo padrão adotado no país;
 - Executar pequenos reparos no que tange a parte hidráulica, tais como a substituição de carrapetas, rabichos, limpeza de ralos e sifões, desentupimento de sanitários, mictórios e canos;
 - Fazer pequenas instalações hidráulicas;
 - Realizar manutenções na área de carpintaria, tais como pequenos reparos no mobiliário da Autarquia, ajuste de portas e divisórias, conserto dos corrimões internos, etc.;
 - Executar serviços de serralheria tais como ajuste em janelas, soldas no gradil e corrimões externos, pintura, etc.;

- Promover reparos de pequeno vulto na área de alvenaria, tais como recuperação de pinturas, reposição de cerâmicas, recomposição de pisos e calçadas, fazer pequenos arremates de reboco em paredes e pisos, serviços de pintura com tintas PVA e Acrílica, providenciar reparos em gesso;
- Responsabilizar-se pela manutenção dos toldos executando pequenos ajustes tais como arremates na lona, desempenho da estrutura, pintura, etc;
- Colaborar em outros serviços similares sempre que requisitado pela Superintendência Regional;
- Prestar informações permanentes aos seus superiores quanto ao estado de conservação do prédio, principalmente no que tange a área elétrica, hidráulica, serralheria e alvenaria;
- Indicação de metodologias, equipamentos e materiais a serem utilizados na manutenção cotidiana do prédio, tendo em vista as normas técnicas em vigência, qualidade e segurança;
- Assessoramento na aquisição de componentes e materiais a serem utilizados nos reparos diversos, podendo ser responsável também pelo recebimento e conferência desses materiais quando entregues nesta Autarquia;
- Apontar consertos necessários à conservação de bens, instalações e equipamentos, providenciando, se for o caso, a sua execução, independente de solicitação formal superior. - Executar outras atividades compatíveis com suas competências e formação profissional.
- Executar outras atividades compatíveis com suas competências e formação profissional.

Requisitos mínimos para o cargo:

Oficial de Manutenção Predial:

- 1º grau completo (ensino básico completo);
- Um ano de experiência na função com referências;
- Disciplina, organização, iniciativa e habilidade no trato com o público.

4.3. Informamos ainda que os serviços serão executados em regime de dedicação exclusiva de mão de obra e terão caráter continuado. A contratação terá vigência prevista de 10 meses, estabelecida em conformidade com o valor máximo aceito para a dispensa de licitação, de acordo com o Decreto 12.343, de 30 de dezembro de 2024.

4.4. Dadas as características do serviço acima e nos termos do DECRETO Nº 9.507, DE 21 DE SETEMBRO DE 2018, que trata da contratação de serviços pela Administração Pública, principalmente no que tange a terceirização de atividades acessórias, temos como clara a importância das atividades a serem contratadas, considerando que estas auxiliam no cumprimento da missão institucional, garantindo a continuidade dos serviços públicos.

4.6. Acrescentamos ainda que a presente contratação se faz necessária, para que não haja descontinuidade dos serviços públicos ofertados, tendo em vista, a reduzida força de trabalho existente nos quadros permanentes desta Autarquia, logo, a contratação constituirá importante ferramenta na rotina administrativa, além do que, esta é uma prática comum na Administração Pública, já que, que a terceirização, quando bem planejada e respeitando os instrumentos legais que regem a matéria, é um eficiente meio de modernização do Estado.

5. Levantamento de Mercado

5.1. A pesquisa de preços foi realizada considerando os critérios fixados pela IN 65/2021-SEGES/ME.

Elaborada memória de cálculo anexa a este ETP, de acordo com o art. 5º da IN em epígrafe, que assim estabelece:

“Art. 5º À pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, como Pannel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente;

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;

IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital; ou

V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais esteja compreendida no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do edital, conforme disposto no Caderno de Logística, elaborado pela Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

§1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II, devendo, em caso de impossibilidade, apresentar justificativa nos autos.

§2º Quando a pesquisa de preços for realizada com os fornecedores, nos termos do inciso IV, deverá ser observado:

I - prazo de resposta conferido ao fornecedor compatível com a complexidade do objeto a ser licitado;

II - obtenção de propostas formais, contendo, no mínimo:

a) descrição do objeto, valor unitário e total;

b) número do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ do proponente; c) endereço físico e eletrônico e telefone de contato;

d) data de emissão; e

e) nome completo e identificação do responsável.

III - informação aos fornecedores das características da contratação contidas no art. 4º, com vistas à melhor caracterização das condições comerciais praticadas para o objeto a ser contratado; e

IV - registro, nos autos do processo da contratação correspondente, da relação de fornecedores que foram consultados e não enviaram propostas como resposta à solicitação de que trata o inciso IV do caput.”

5.2. Em consulta ao Pannel de Preços, com abrangência das contratações realizadas no ano de 2024, foram juntados a este processo:

5.2.1. 04 registros para a prestação dos serviços em tela, sendo:

5.2.1.1. Pregão: 06/2024 - 403201 - Fundação Nacional de Artes - Funarte;

5.2.1.2. Pregão: 90003/2024 - 200200 - MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO/ PROCURADORIA-GERAL – PGT;

5.2.1.3. Pregão: 18/2024 - 153020 - INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA SUL-RIO-GRANDENSE;

5.2.1.4. Pregão: 90013/2024 - 110089 - Procuradoria da República em Santa Catarina;

5.3. Dos resultados obtidos verificamos que os serviços de Oficial de Manutenção predial são comumente contratados pelos mais variados órgãos públicos.

5.4. Desta forma, tendo em vista os estudos realizados pela equipe de planejamento da contratação, e pela autoridade competente decidiram pela adoção do piso salarial adotado pela CCT 2024/2025 do SINDICATO DA IND. DA CONST. CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS, qual seja, R\$ 2.448,60, valor este utilizado para composição da planilha de custos anexa a este documento.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A presente solução tem como escopo a contratação de pessoa jurídica especializada para prestação de serviços especializados e contínuos de Oficial de Manutenção Predial a serem executados na Superintendência Regional do Incra em Minas Gerais, conforme especificações no Termo de Referência.

6.2. Para a execução dos serviços, a CONTRATADA deverá alocar profissionais pertencentes à Categoria de Oficial de manutenção Predial, conforme Classificação Brasileira de Ocupações — CBO sob o nº 5143-25.

6.3. A prestação do serviço de Oficial de Manutenção será desenvolvida conforme discriminado abaixo:

6.3.1. 1 posto com carga horária de 44 horas semanais, conforme discriminado no item 7 deste documento;

6.3.2. cinco dias por semana, de segunda a sexta-feira, em dias úteis.

6.4. O profissional que será alocado deve possuir:

6.4.2. experiência mínima de 01 (um) ano na função ou atividades similares;

6.4.3. idade mínima de 18 (dezoito) anos completos até a data da alocação no posto;

6.4.3. Disciplina, organização, iniciativa e habilidade no trato com o público.

6.5. As atividades a serem desempenhadas pelo funcionário alocado no posto em tela, compreendem:

- Executar pequenos serviços de manutenção elétrica;

- Substituir lâmpadas queimadas, reatores danificados, reposicionar ou instalar luminárias, disjuntores;

- Instalar ou substituir tomadas e interruptores de acordo com o novo padrão adotado no país;

- Executar pequenos reparos no que tange a parte hidráulica, tais como a substituição de carrapetas, rabichos, limpeza de ralos e sifões, desentupimento de sanitários, mictórios e canos;

- Fazer pequenas instalações hidráulicas;

- Realizar manutenções na área de carpintaria, tais como pequenos reparos no mobiliário da Autarquia, ajuste de portas e divisórias, conserto dos corrimões internos, etc.;

- Executar serviços de serralheria tais como ajuste em janelas, soldas no gradil e corrimões externos, pintura, etc.;

- Promover reparos de pequeno vulto na área de alvenaria, tais como recuperação de pinturas, reposição de cerâmicas, recomposição de pisos e calçadas, fazer pequenos arremates de reboco em paredes e pisos, serviços de pintura com tintas PVA e Acrílica, providenciar reparos em gesso;

- Responsabilizar-se pela manutenção dos toldos executando pequenos ajustes tais como arremates na lona, desempenho da estrutura, pintura, etc;

- Colaborar em outros serviços similares sempre que requisitado pela Superintendência Regional;

- Prestar informações permanentes aos seus superiores quanto ao estado de conservação do prédio, principalmente no que tange a área elétrica, hidráulica, serralheria e alvenaria;
- Indicação de metodologias, equipamentos e materiais a serem utilizados na manutenção cotidiana do prédio, tendo em vista as normas técnicas em vigência, qualidade e segurança;
- Assessoramento na aquisição de componentes e materiais a serem utilizados nos reparos diversos, podendo ser responsável também pelo recebimento e conferência desses materiais quando entregues nesta Autarquia;
- Apontar consertos necessários à conservação de bens, instalações e equipamentos, providenciando, se for o caso, a sua execução, independente de solicitação formal superior. - Executar outras atividades compatíveis com suas competências e formação profissional.
- Executar outras atividades compatíveis com suas competências e formação profissional.

6.6. Deve portar o crachá fornecido pela empresa durante todo o expediente e enquanto estiverem dentro das dependências do INCRA/MG.

6.7. A jornada de trabalho do empregado será de 9 (nove) horas diárias de segunda a quinta e 8h diária nas sextas-feiras, totalizando 44 (quarenta e quatro) horas semanais. À jornada deverá ser cumprida dentro do horário de funcionamento da Superintendência, que é de segunda a sexta feira, de 07h00 às 17h00.

6.8. O intervalo para o almoço deverá ser de no mínimo 01 (uma) hora e no máximo 02 (duas) horas, não computado na jornada, mediante escala de serviços a ser definida conforme conveniência administrativa.

6.9. O horário poderá ser alterado, respeitando-se as jornadas de trabalho definidas em lei, de acordo com a necessidade e conveniência do serviço, desde que previamente aprovado pela Administração e dentro do horário de funcionamento do INCRA citado no item 6.7.

6.10. Excepcionalmente, em caso de concordância por parte do funcionário e desde que autorizado pela administração, poderá haver flexibilidade, dentro do mesmo dia, de no máximo 30 minutos do início e fim dos serviços, desde que cumprida a carga horária diária, respeitado o intervalo mínimo de 1 hora de almoço e vedada a possibilidade de realização de horas extras.

6.11. O ponto deve ser registrado diariamente, registrando, inclusive, o intervalo de almoço.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A quantidade total a ser contratada será de 1(um) posto.

A quantidade a ser contratada está abaixo descrita, e foi embasada nas contratações anteriores.

Localidade	Unidade	Quantidade de Postos
Belo Horizonte	INCRA/SR(06)MG	Oficial de Manutenção Predial - 1 (um)

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 59.084,00

Valor (R\$): 59.084,00

8.1. O valor anual estimado da contratação foi obtido através da elaboração da Planilha de formação de preços, (SEI 23481823), de acordo com os seguintes critérios:

8.1.1. Convenção Coletiva celebrada entre o SINDICATO DA IND DA CONST CIVIL NO ESTADO DE M GERAIS (SEI nº 23465906);

8.1.2. Os decretos de definição do valor da tarifa de transporte público vigentes em todas as localidades, (SEI 23482037);

8.1.3. Leis e Decretos que definem as alíquotas de ISSQN em todas as localidades; e

8.1.4. Pesquisa de preços do insumo uniformes, (SEI nº 23481823).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Em razão de que os serviços contratados, serem prestados na sede do INCRA/MG, a administração optou por condensar em um único posto de trabalho de prestação destes serviços, tendo em vista a economia de escala obtida através de publicações, economia processual, redução de custos com pessoal, equipamentos, maior eficiência na gestão e fiscalização do contrato, dentre outros.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Há os seguintes contratos vigentes ou em processo de contratação de prestação de serviços que envolvem a alocação de mão de obra:

10.1.1. manutenção predial;

10.1.2. copeiragem, jardinagem e motorista;

10.1.3. vigilância;

10.1.4. limpeza e conservação;

10.1.5. Desenhista Técnico (cadista); e

10.1.6. Auxiliar administrativo.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11. O objeto da contratação alinha-se às diretrizes do Incra Nacional, objetivando a implantação de uma cultura permanente de gestão estratégica no âmbito desta Superintendência em busca da eficiência e da efetividade das atividades e dos serviços prestados.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação de um oficial de manutenção predial para o Incra/MG pode trazer diversos benefícios significativos, especialmente considerando as necessidades de reparos em um prédio antigo. Um dos principais pontos a destacar é a implementação de uma manutenção preventiva eficiente. Com um profissional capacitado, será possível realizar inspeções regulares nas instalações elétricas e hidráulicas, evitando problemas maiores e mais custosos no futuro. Assim, a manutenção de sistemas essenciais pode ser garantida, reduzindo as chances de falhas que poderiam afetar a rotina do órgão.

12.2. Além disso, essa atuação especializada terá um impacto direto na segurança do prédio. Em edificações antigas, a atualização e manutenção das redes elétrica e hidráulica são cruciais para prevenir acidentes e garantir um ambiente seguro para os funcionários e visitantes. O oficial de manutenção pode identificar riscos potenciais, como fiação exposta ou vazamentos, e atuar prontamente, contribuindo para a saúde e integridade de todos que utilizam o espaço.

A versatilidade do oficial de manutenção também se destaca, uma vez que ele pode realizar serviços de montagem e desmontagem de móveis e outros equipamentos. Isso facilita a reorganização dos espaços conforme as demandas do ambiente de trabalho, promovendo uma utilização mais eficiente das áreas disponíveis. A flexibilidade e a agilidade em resolver esses pequenos ajustes refletem em um melhor aproveitamento do espaço e na melhoria do ambiente de trabalho.

Por fim, a presença de um profissional dedicado à manutenção predial pode contribuir para a redução de custos a longo prazo. Embora a contratação de um oficial envolva um investimento inicial, a prevenção de problemas maiores e a eficiência nas atividades de manutenção podem resultar em economias significativas. Isso é especialmente relevante para instituições que buscam otimizar seus recursos financeiros, permitindo que o Incra MG possa direcionar mais verbas a suas atividades principais, sem descuidar da estrutura que dá suporte ao seu funcionamento.

12.3. Os benefícios estão discriminados no item 2 deste ETP.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Para a execução do contrato não há necessidade de adequações físicas nas unidades de prestação do serviço.

13.2. Os equipamentos a serem utilizados, como ferramentas e materiais de manutenção, já constam do patrimônio desta Superintendência.

13.3. Solicitação de orçamento junto a administração central.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Os serviços a serem contratados possuem critérios e práticas de sustentabilidade em relação aos materiais, bem como a previsão da adequada execução a fim de atender às demandas sem infringir a legislação ambiental aplicável.

14.2. O conteúdo dessa matéria também estabelece ações ambientais, visto que a IN nº 05/2017- SEGES/MPDG exige na contratação em tela a observância de exigências de sustentabilidade ambiental na execução do serviço, o que será feito por treinamento de empregados da Contratada, por conscientização de todos os envolvidos, ou por meios de ações concretas apontadas especialmente nas especificações técnicas dos serviços e obrigações da Contratada e Contratante.

14.3. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição, se pautam por pressupostos que deverão ser observados tanto pela Contratada como pela Contratante, a saber:

14.3.1. racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;

14.3.2. treinamento/capacitação periódica dos empregados sobre boas práticas de redução de desperdícios/poluição;

14.3.3. aquisição de materiais em conformidade com a Legislação Ambiental vigente.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Prestação de serviço em caráter emergencial, visto que a falta do posto de trabalho ocasionaria a descontinuidade dos serviços de manutenção.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JOSE CARLOS DE PAULA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 21/03/2025 às 10:25:28.