



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 024/2024

1. Descrição da necessidade

A necessidade de manutenção predial e de infraestrutura resulta do desgaste natural das edificações, exigências normativas e mudanças nas necessidades dos usuários. O envelhecimento provocado por fatores ambientais compromete tanto a estrutura quanto a estética, demandando intervenções para manter a segurança e funcionalidade. Além disso, a adaptação às normas de segurança, acessibilidade e eficiência energética é imperativa. A manutenção preventiva evita reparos maiores, preserva e conserva os prédios públicos e atende às demandas contemporâneas, como modernizações tecnológicas e sustentabilidade, garantindo a valorização e a preservação do patrimônio públicos ao longo do tempo.

2. Requisitos da Contratação:

2.1. Por se tratar de serviços comuns de engenharia, futuros e eventuais, serão elaborados pela Prefeitura Municipal de Lagoa Nova - RN, previamente a contratação, para fins de avaliação dos custos e prazo de execução dos serviços, os seguintes documentos:

2.1.1. Os valores existentes no SINAPI ou, de modo secundário, os constantes em tabelas referenciais de custos e índices da construção civil adotados por órgãos governamentais, serão elaborados em planilhas desoneradas e sem desoneração e será eleito para efeito do valor estimado da contratação a planilha mais vantajosa para a Prefeitura Municipal de Lagoa Nova - RN. Ao valor total das despesas diretas do orçamento será aplicado o percentual do desconto proposto pela Contratada, acrescido do BDI em conformidade com o Acórdão 2622/2013 - Plenário do Tribunal de Contas da União, estando incluso os encargos sociais.

2.1.2. Cronograma físico -financeiro, com os prazos de execução da OS. De acordo com a dimensão e complexidade dos serviços sob demanda a serem realizados será definido prazo para conclusão dos trabalhos com base nos índices de produtividade que constará na planilha analítica que será enviada para a contratada no momento da contratação. O cronograma físico financeiro será elaborado com base no Documento: Cálculo Estimativo Cronograma (Anexo V) que demonstra o parâmetro que será utilizado para confecção deste artefato.

2.1.3. Planilhas de BDI e Encargos Sociais conforme contratado no momento da licitação;

2.1.4. Memorial descritivo dos serviços contendo a sua forma de execução de forma completa e inequívoca;

2.1.5. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do responsável pelas planilhas orçamentárias;



2.1.6. Declaração de engenheiro da Prefeitura de Lagoa Nova - RN de que se trata de serviço comum de engenharia.

2.2. Os materiais empregados e os serviços executados deverão obedecer a todas as normas existentes, ou que venham a ser editadas, ao objeto do contrato.

2.3. A contratação refere-se a serviço sem dedicação exclusiva de mão de obra, não haverá alocação contínua de empregados da contratada nas dependências do órgão, sendo que a efetiva execução da atividade contratada será realizada, apenas, quando provocada a demanda.

2.4. O pagamento dos serviços executados se dará apenas em relação ao que for efetivamente executado.

2.5. Os serviços de manutenção somente serão realizados mediante a aprovação, pela fiscalização, do respectivo orçamento e após a emissão da Ordem de Serviço;

2.6. A Contratada deverá iniciar a execução dos serviços no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após a emissão da Autorização de Execução – AE;

2.7. A critério da fiscalização poderão ser fornecidos especificações técnicas, desenhos e projetos adicionais a serem seguidos rigorosamente durante a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência;

2.8. Na execução dos orçamentos destinados as manutenções e adequações, a definição do preço global de cada AE dos serviços dar-se-á por meio da composição dos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços e insumos diversos descritos na tabela SINAPI/RN multiplica do pelos quantitativos dos serviços;

2.9. Quando da futura contratação será realizado um levantamento dos custos necessários a execução do serviço a ser contratado com base nas tabelas citadas, será aplicado o percentual de desconto obtido na licitação e acrescido o valor do BDI para se chegar ao valor final dos serviços.

2.10. Para emissão da “Ordem de Serviço”, a Contratada deverá apresentar a documentação abaixo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data de recebimento da via do Contrato assinada:

2.10.1. Carta com a indicação expressa dos profissionais responsáveis pela execução dos serviços, acompanhado do documento que comprove o vínculo destes com a Contratada

2.10.2. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente quitada dos profissionais citados no subitem anterior.

2.10.3. Visto do registro no CREA da região da obra ou serviço de engenharia, quando a empresa estiver atuando em região diferente daquela em que se encontra registrada no CREA. No caso em



que a atividade exceda de 180 (cento e oitenta) dias, fica a pessoa jurídica obrigada a proceder ao seu registro na nova região.

2.10.4. Proposta de trabalho detalhada, incluindo plano de ataque, elencando e descrevendo os serviços a serem realizados, e discriminando o seu desenvolvimento em cada etapa, com detalhamento de datas e recursos. maquinário a ser utilizado, plano de intervenção nas áreas da Contratante, o qual será submetido à aprovação da Fiscalização.

2.11. O levantamento dos preços deverá ser de acordo com os valores atuais de mercado, considerando a base do SINAP - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil mantido pela Caixa Econômica Federal, referente ao Estado do Rio Grande do Norte, vigente na data de emissão da Autorização de Execução - AE;

2.12. Nos casos em que a Tabela do SINAPI/RN, não oferecer custos unitários de insumos ou serviços, deverá ser utilizada outra fonte de informação, conforme abaixo:

2.12.1. Pesquisas de mercado do local da prestação do serviço (com registro dos estabelecimentos e as cotações), devendo ser utilizado o menor preço entre as três cotações e sobre ela aplicar o acréscimo do BDI adotado na proposta da empresa contratada, e deduzir o mesmo percentual de desconto ofertado na licitação.

2.13. Deverão ser elaborados, previamente à emissão da Autorização de Execução - AE, para fins de avaliação dos custos e prazo de execução do serviço, os seguintes documentos:

2.13.1. Planilha de orçamento no formato Microsoft Excel ou similar, indicando as fontes de custos baseada no SINAPI/RN;

2.13.2. Planilha eletrônica no formato Microsoft Excel ou similar, com as composições analíticas de fontes não SINAPI, se for o caso;

2.13.3. As planilhas deverão conter prazo para execução dos serviços constantes na própria planilha orçamentária ou Cronograma físico financeiro quando o tempo de execução do serviço se estender por período superior a 30 dias;

2.13.4. O prazo máximo para a apresentação ao Contratante dos orçamentos, será de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da solicitação por parte da fiscalização. As solicitações de orçamento ocorrerão preferencialmente via correio eletrônico;

2.14. Toda e qualquer fonte de dados ou sistema a ser utilizado para a execução do serviço contratado deverá ser submetido à aprovação da fiscalização. Esta exigência vale também para os casos em que,



excepcionalmente, as composições constantes na planilha não possuam referência em bases de dados oficiais. Nesses casos, deverão ser submetidas à fiscalização uma listagem (pesquisa de mercado) com o mínimo de três cotações de preços de empresas do mercado local, sendo que deverá ser considerado o menor valor;

2.15. Deverá ser confeccionada planilha de fonte dos dados das especificações, na qual deverá ser informada, por item, de modo a ser verificada com clareza, a origem de cada composição. Caso algumas composições não pertençam ao sistema SINAPI, estas deverão ser apresentadas analiticamente.

2.16. Todos os documentos deverão ser entregues, em duas vias impressas, devidamente assinadas por profissional habilitado e em meio digital, preferencialmente em formato compatível com software Microsoft Office;

2.17. Uma das vias impressas, após a devida aprovação da fiscalização, ficará junto ao fiscal do contrato, para fins de controle, a outra será fornecida à CONTRATADA, junto com a Autorização de Execução – AE, e demais documentos pertinentes, quando for o caso, para dar início aos serviços;

2.18. Os requisitos em tela não excluem outros previstos em legislação específica, atos normativos, cadernos técnicos ou equivalentes, que constarão no edital e no termo de referência ou poderão ser exigidos a qualquer tempo.

2.19. Os serviços devem ser inicializados em até 30 (trinta) dias corridos mediante solicitação de serviços emitida pela administração municipal e em local indicado pela mesma.

2.20. Atender as demandas dentro dos prazos estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Lagoa Nova/RN;

2.21. No momento da entrega dos serviços, o prestador deverá apresentar a nota fiscal e as certidões de regularidade fiscal, sob risco de sofrer as penalidades previstas no contrato e em lei;

2.22. Comunicar à CONTRATANTE qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos que julgar necessário;

2.23. Manter-se, durante toda a execução da prestação dos serviços, em compatibilidade com as obrigações a serem assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas;

2.24. É de exclusiva responsabilidade do prestador de serviços, não sendo possível a transmissão ao Município, todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias originárias da prestação de serviços, em especial aquelas oriundas dos contratos laborais;

2.25. Prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATANTE, atendendo de imediato às reclamações;



2.26. Manter sigilo, sob pena de responsabilidade, sobre todo e qualquer assunto de interesse da CONTRATANTE ou de terceiros de que tomar conhecimento em razão da execução contratual devendo orientar seus empregados nesse sentido;

2.27. É de exclusiva responsabilidade do prestador de serviços, não sendo possível a transmissão a Prefeitura Municipal de Lagoa Nova/RN, todos os danos, porventura, causados a terceiros, em decorrência da prestação de serviços;

3. DO RECEBIMENTO E CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

3.1. O prazo de execução dos serviços será estabelecido de acordo com os serviços a serem contratados, utilizando-se como metodologia a Memória de Cálculo do Cronograma Físico Financeiro, que será anexado ao documento de Solicitação de Despesa de cada órgão, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

3.1.1. O prazo de execução será contabilizado a partir do recebimento da Ordem de Serviço, Nota de Empenho ou da assinatura do instrumento de contrato, se for o caso.

3.2. Os serviços serão contratados por escopo impondo aos futuros contratados o dever de realizar a prestação de um serviço específico em um período predeterminado e que somente poderá ser prorrogado justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto, observados os arts. 105 e 111 da Lei 14.133/2021.

3.3. Os serviços somente serão considerados executados mediante o recebimento definitivo pelo Fiscal de Contrato;

3.4. O recebimento e a aceitação dos serviços que compõem cada orçamento dar-se-ão da seguinte forma:

3.4.1. PROVISORIAMENTE: pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, em até 15 (quinze) dias, contados da data da comunicação escrita da conclusão dos serviços pela CONTRATADA;

3.4.2. DEFINITIVAMENTE: por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais em até 90 (noventa) dias após o recebimento provisório, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados;

3.4.3. Os recebimentos provisório ou definitivo não excluem a responsabilidade civil da CONTRATADA pela solidez e segurança dos serviços e dos materiais empregados durante o período de garantia previsto



para o serviço;

3.5. O contratado é obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total, ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;

3.6. CONTROLE DA EXECUÇÃO.

3.7. O Contratante não poderá ser responsabilizado por avarias, roubos ou danos porventura causados a estes equipamentos enquanto estiverem nas dependências dos imóveis pertencentes ao município.

3.8. O representante da Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

3.9. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da fornecedora, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

3.10. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

3.11. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

3.11.1. Como qualificação técnica, a licitante deverá apresentar, juntamente com os documentos de habilitação, a seguinte documentação:

3.11.2. Certidão de Registro de Pessoa Jurídica, e de todos os responsáveis técnicos pela empresa Pessoa Física, expedidas pelo CREA/CAU, competente da região a que estiver vinculada a licitante, que comprove ramo de atividade (modalidades de atuação) relacionada ao objeto licitado. A licitante deverá apresentar certidões de registro de responsáveis técnicos e certidão de acervo técnico emitidos pelo CREA/CAU.

4. Alinhamento com Planejamento:

4.1. Previsão no Plano de Contratação Anual: () SIM (X) NÃO

A contratação não estava prevista no Plano de Contratação Anual vigente. Contudo, a Secretaria



Municipal de Administração e Recursos Humanos identificou uma necessidade emergente, formalizada por meio do Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 020/2024. Esta necessidade é relativa à necessidade de serviços de manutenção predial e de infraestrutura (incluindo os insumos), para a Prefeitura Municipal de Lagoa Nova - RN. Tal contratação é fundamental para garantir a manutenção e conservação dos prédios do município.

5. Estimativa de Quantidades:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTI.	PERC. DESC. % MINIMO	PERCENTUAL DE BDI UTILIZADO (%)
01	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, SOB DEMANDA, DE MANUTENÇÃO PREDIAL DE NATUREZA CIVIL, (CORRETIVA E PREVENTIVA), COM FORNECIMENTO DE INSUMOS, EQUIPAMENTOS, PEÇAS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NA FORMA ESTABELECIDADA EM PLANILHAS DE SERVIÇOS E INSUMOS DIVERSOS DESCRITOS NO SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL - SINAPI	SERVIÇO	R\$ 500.000,00	1,00%	27,70%

5.1. Para a estimativa da despesa dos serviços foi estimado pela Administração Municipal o BDI de **22,7% (vinte e dois vírgula sete por cento)**, considerando a composição apresentada no Quadro abaixo, que teve como base no Acórdão nº 2.622/2013 – TCU/Plenário:

QUADRO I - COMPOSIÇÃO DE BDI PARA OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA:

ITENS	SIGLAS	VALORES	MÍNIMO	MÁXIMO
Taxa de Rateio da Administração Central	AC	3,40%	3,00%	5,50%
Taxa de Despesas Financeiras	DF	1,20%	0,59%	1,39%
Taxa de Risco, Seguro e Garantia do Empreendimento	R	1,77%	1,77%	2,27%



Taxa de Tributos (Soma dos itens COFINS, ISS e PIS)	I	6,90%	6,90%	6,90%
Taxa de Lucro	L	7,23%	6,16%	8,96%
Fórmula BDI conforme Acórdão TCU: $LDI = \left[\frac{(1 + AC/100)(1 + DF/100)(1 + R/100)(1 + L/100)}{1 - \left(\frac{I}{100}\right)} - 1 \right] \times 100$	BDI resultante	22,70%	20,34%	25,00%

NOTA 1: Percentuais meramente indicativos, estimados pela Administração Municipal Lagoa Nova/RN, devendo cada licitante elaborar a sua própria estimativa, contendo suas especificações detalhadamente.

NOTA 2: O percentual aplicado ao BDI, em quantitativo geral, e os patamares máximos e mínimos aceitáveis na distribuição de sua composição sofreram alterações devido ao Acórdão nº 2.622/2013 - TCU/Plenário.

NOTA 3: Excepcionalmente, quando se tratar somente do mero fornecimento de materiais e equipamentos, o percentual de BDI utilizado será de 11,10%, de acordo com os parâmetros dispostos em tabela do subitem 9.1 do Acórdão nº 2.622/2013 – TCU/Plenário.

5.2. Os serviços, objeto da licitação, deverão ser prestados dentro da padronização seguida pelo órgão, conforme especificações técnicas e requisitos de desempenho.

6. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA E TIPO DE LICITAÇÃO

6.1. A composição e definição dos índices Bonificações e Despesas Indiretas - BDI definido no acórdão 2622/2013 do TCU/PLENÁRIO datado de 25.09.2013, a serem utilizados nesta licitação terá o percentual máximo de 27,70% para serviços considerando a desoneração fiscal (conforme cópia em anexo) e 15,28% para mero fornecimento de ferramentas, equipamentos e materiais específicos sem desoneração fiscal (conforme cópia em anexo), conforme Anexo III deste Termo de Referência.

7. DA DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS

7.1. MANUTENÇÃO CORRETIVA

7.1.1. A manutenção corretiva consiste na prestação de serviços de engenharia, sob demanda, nas edificações, vias públicas, elementos de drenagem, praças públicas, passeios e calçadas, cemitérios, estradas vicinais, bem como execução ou recomposição de revestimento em vias públicas existentes;

7.1.2. Os componentes da adequação de edificações, vias públicas, elementos de drenagem, praças públicas, passeios e calçadas, cemitérios, estradas, bem como execução ou recomposição de



revestimento em vias públicas existentes abrangidos na manutenção são exemplificados e apontados na tabela constante do Anexo II e constituem, em sua maioria, nas seguintes atividades

7.2. Serviços mais comuns a serem realizados nas instalações hidro sanitárias e pluviais:

- a) Corrigir vazamentos e outras anormalidades nos encanamentos da rede de água e esgoto, conexões, registros (internos e externos), torneiras (internas e externas), pias, vasos sanitários, caixas sifonadas, substituindo-os, caso necessário;
 - b) Corrigir a regulação de válvulas e caixas de descarga (internas e externas), válvulas de mictórios, registros, engates, sifões, caixas sifonadas e outros dispositivos, substituindo-os, caso necessário;
 - c) Realizar reparações na vedação dos metais, substituindo-as, caso necessário;
 - d) Reparar metais e louças dos sanitários, corrigindo ou substituindo o que estiver danificado;
 - e) Reparar caixas de esgoto, caixas de inspeção, drenos, galerias de água pluvial, procedendo à limpeza e eliminando quaisquer irregularidades;
 - f) Corrigir anormalidades nas redes pluviais e redes de drenagem de sistemas de refrigeração, reparando quaisquer vazamentos encontrados, com ou sem substituição de encanamentos, calhas, bacias, conexões, suportes etc;
 - g) Corrigir anormalidades nos encanamentos ou conexões de ramal de abastecimento de água, consertando ou substituindo registros, válvulas retentoras, torneiras, boias e outros dispositivos hidráulicos danificados;
 - h) Corrigir falhas nos sistemas de distribuição de água, incluindo a manutenção de encanamentos, conexões, registros, flanges, respiros e outros dispositivos hidráulicos, reparando ou substituindo aqueles que estiverem danificados;
 - i) Realizar manutenção nos reservatórios de água potável, corrigindo as irregularidades encontradas;
 - j) Realizar desentupimentos de redes de esgoto prediais, pias, vasos sanitários, caixas sifonadas, ralos e caixas de inspeção etc;
 - k) Executar todas as demais rotinas de manutenção, de acordo com as especificações técnicas dos equipamentos hidrossanitários e normas vigentes.
- Isto é, recuperação, manutenção e adequações nas instalações hidro - sanitárias e pluviais, com objetivo de obter a perfeita funcionalidade.

7.3. Serviços mais comuns a serem realizados nas instalações elétricas:



- a) Corrigir falhas nos quadros de distribuição, incluindo a distribuição de disjuntores, balanceamento de fases, substituição de dispositivos elétricos, reaperto de conectores, medição de correntes, tensão, etc;
- b) Corrigir falhas no sistema de iluminação e das tomadas em geral, tanto nas instalações internas quanto externas, incluindo o conserto ou a substituição de condutores, interruptores, lâmpadas, reatores, starts e tomadas, sejam externas ou de embutir, simples ou tripolar, com ou sem aterramento;
- c) Corrigir falhas na rede embutida ou aparente, de baixa tensão, incluindo quadros de distribuição, disjuntores, condutores, canaletas, calhas, receptáculos, interruptores, equipamentos, instalações etc., substituindo os itens necessários;
- d) Corrigir falhas em tomadas especiais destinadas ao uso de equipamentos diversos, como microcomputadores, máquinas reprográficas etc., substituindo os itens necessários;
- e) Corrigir falhas nos sistemas de iluminação de emergência, substituindo os itens necessários;
- f) Reparar ou substituir dispositivos elétricos e eletrônicos, tais como: reatores, fotocélula, contentores, relês, minuterias, chaves de baixa tensão, fusíveis, cigarras etc;
- g) Realizar a manutenção ou substituição de luminárias, quando a sua operação for insuficiente ou provocar frequentes queimas de lâmpadas;
- h) Realizar reaperto dos parafusos de sustentação das luminárias, lâmpadas, contatos dos reatores, base dos soquetes, disjuntores etc;
- i) Realizar a medição dos circuitos para verificar o estado da fiação, corrigindo ou substituindo aqueles que apresentarem descontinuidade, rupturas ou defeitos que afetem o nível de tensão de tomadas, lâmpadas, equipamentos etc;
- j) Realizar a manutenção corretiva em cercas eletrificadas e sistema de alarme, substituindo os itens necessários e corrigindo quaisquer irregularidades encontradas, incluindo a limpeza externa necessária ao seu bom funcionamento;
- k) Ativar e mudar pontos elétricos;
- l) Executar todas as demais rotinas de manutenção, de acordo com as especificações técnicas dos sistemas elétricos e das normas vigentes.
- m) Isto é, recuperação e adequações nas instalações elétricas, com objetivo de obter a perfeita funcionalidade



7.4. Serviços mais comuns a serem realizados nas instalações físicas civis:

- a) Corrigir falhas em telhados e suas estruturas, checando a proteção dos rufos, capacidade de escoamento e pontos de interferência, de forma a identificar anomalias;
- b) Realizar eventuais correções em revestimentos de paredes, tetos e pisos (pintura, azulejos, cerâmicas, granitina, granito, rejuntamentos, rodapés, fixações, proteções e calafetação de juntas);
- c) Realizar eventuais correções nos revestimentos internos e externos, eliminando a existência de trincas, descolamentos, manchas e infiltrações;
- d) Corrigir falhas em forros internos e recuperar os pontos defeituosos, utilizando os mesmos materiais anteriormente empregados, de forma a manter o nivelamento e a pintura na mesma cor já existente;
- e) Realizar regulagem, alinhamento, ajustes de pressão, lubrificações de portas e janelas, consertos ou, se necessário, substituição de fechaduras, travas, dobradiças, molas hidráulicas, cordoalhas, prendedores, puxadores, trincos, incluindo serviços de plaina;
- f) Realizar pintura de caixas de incêndio, quadros de distribuição elétricos, quadros telefônicos e molduras de equipamentos de ar-condicionado, corrigindo o que for necessário;
- g) Corrigir falhas em calçadas, pátios, revestimentos de pisos, acessos, cercas, gradis, corrimãos, alambrados, muros, alvenarias e portões;
- h) Corrigir falhas na estabilidade dos muros e fixação dos gradis, regularizando os pontos instáveis;
- i) Realizar correções na estrutura do concreto armado e de madeira, se existirem dilatações, quebras, trincas, recalques etc;
- j) Realizar correções em paredes, eliminando quebras, trincas, fissuras, desgastes, além de pinturas;
- k) Realizar correções, eliminando infiltrações ou vazamentos em lajes impermeabilizadas e marquises e, se necessário, proceder à remoção da vedação existente e realizar nova impermeabilização e proteção mecânica;
- l) Executar revisão geral de janelas, portas, portões, suportes de ar-condicionado de janela, corrigindo as falhas encontradas ou substituindo partes, quando necessário;
- m) Executar a inspeção geral nas esquadrias, realizando lixamentos, soldas, pinturas, vedações, regulagens nas fixações e remoção de partes enferrujadas, se necessário;
- n) Realizar a limpeza das calhas pluviais, substituição de telhas, chapins, rufos;



- o) Efetuar a limpeza geral de telhados, marquises, lajes, sistemas de condução e escoamento de águas pluviais;
- p) Executar serviços de carpintaria, incluindo lixamento, impermeabilização, pintura, reaperto de parafusos, instalação ou substituição de peças como puxadores e fechaduras, com vistas a corrigir ou reparar portas, janelas e montagens de móveis em geral;
- q) Realizar reparos, montagem e desmontagem de divisórias (com ou sem vidro);
- r) Realizar instalação de extintores de incêndio, telas de proteção, quadros, murais, acessórios de banheiro e copa, suportes, etc;

7.5. Serviços mais comuns a serem realizados na manutenção de vias públicas:

- a) Construção, manutenção e reconstrução de elementos de drenagem como boca de lobos, bueiros, sarjetas e afins;
- b) Construção, manutenção e reconstrução de passeios, passagens de pedestres, abrigos, coletores de lixo e afins;
- c) Manutenção e construção de pavimentação em paralelepípedo, asfalto, meios fios e afins;

7.6. Serviços mais comuns a serem realizados na manutenção das praças públicas:

- a) Recuperação e execução de passeios;
- b) Recuperação e execução canteiros, fontes e afins;
- c) Recuperação e execução de paisagismo;

7.7. Serviços mais comuns a serem realizados na manutenção das estradas vicinais nas áreas rurais:

- a) Roço manual do mato nas laterais;
- b) Retirada dos galhos provenientes do roço;
- c) Limpeza manual da vegetação das laterais proveniente do período chuvoso;

7.8. DOS INSUMOS, INSTRUMENTOS, EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS

7.8.1. Na realização dos serviços de manutenção corretiva todos os insumos (materiais, peças e componentes) deverão ser fornecidos pela Contratada;

7.8.2. Os insumos utilizados pela Contratada na execução dos serviços aqui descritos deverão ser de boa qualidade e manter o padrão existente nas edificações, vias públicas, elementos de drenagem, praças públicas, passeios e calçadas, cemitérios, feiras livres, bem como execução ou recomposição de revestimento em vias públicas existentes, devendo as amostras serem submetidas à aprovação da fiscalização antes do seu emprego.



7.8.3. A Contratada deverá, de imediato e às suas expensas, disponibilizar todas as ferramentas e equipamentos necessários à realização dos serviços objeto deste Termo de Referência, inclusive, se necessário, fornece veículos e máquinas específicas para realização de desentupimentos de redes hidráulicas, bem como para a limpeza de fossas sépticas;

7.8.4. O Contratante não poderá ser responsabilizado por avarias, roubos ou danos porventura causados a estes equipamentos enquanto estiverem nas dependências dos imóveis pertencentes ao município.

7.9. Estimativa realizada com base na licitação anterior: () SIM (X) NÃO

7.10. Houve acréscimo de quantitativo para alguns itens com base na licitação anterior: () SIM (X) NÃO

7.11. Houve redução de quantitativo para alguns itens com base na licitação anterior: () SIM (X) NÃO

7.12. Houve acréscimo de item/lote com base na licitação anterior: () SIM (X) NÃO

7.13. Houve exclusão de item/lote com base na licitação anterior: () SIM (X) NÃO

8. Levantamento de mercado:

Após levantamento de mercado, foram analisadas as possíveis soluções para atender às necessidades do município.

Primeiramente, considerou-se a utilização de mão de obra do quadro de servidores municipais. No entanto, foi constatado que o município não dispõe de efetivo suficiente para executar a obra sem comprometer outras atividades, além da ausência de capacidade técnica adequada para assumir as atribuições exigidas. Adicionalmente, seria necessária a utilização de máquinas, ferramentas e equipamentos específicos, os quais não constam no inventário da Prefeitura, além de materiais que possivelmente não foram licitados. Esses fatores inviabilizam a adoção dessa solução.

Em uma análise externa, identificou-se a viabilidade de contratação de uma empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial e de infraestrutura, por meio de licitação nas modalidades de Pregão, Credenciamento ou Concorrência. O mercado conta com diversas empresas qualificadas para prestar esse serviço, sendo a prática comum da atividade um fator que dispensa a necessidade de audiência pública. Foram também analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar metodologias, tecnologias ou inovações que pudessem melhor atender às necessidades da Administração. No entanto, não foram observadas grandes variações quanto à execução do serviço pelas empresas que se pretende contratar.



Dessa forma, a contratação externa se apresenta como a melhor solução, considerando as limitações internas e a disponibilidade de prestadoras qualificadas no mercado.

9. Descrição da solução como um todo:

A contratação de uma empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial e de infraestrutura visa garantir que os edifícios e instalações sob a responsabilidade da Prefeitura Municipal de Lagoa Nova – RN mantenham-se em bom estado de conservação, operação e segurança, atendendo às necessidades dos servidores e da população.

Considerando os serviços a serem prestados pela empresa especializada deverão abranger os seguintes itens:

- **Manutenção Predial:** Serviços corretivos e preventivos de manutenção em edificações municipais, como escolas, postos de saúde, órgãos administrativos, ginásios, praças e demais prédios públicos.
- **Manutenção de Infraestrutura:** Inclui manutenção de vias públicas, redes de drenagem pluvial, calçadas, praças, pontes e outros elementos de infraestrutura urbana.
- **Serviços de Emergência:** Atendimento rápido para resolver problemas críticos, como vazamentos, desabamentos, falhas elétricas e outros incidentes que possam comprometer a segurança ou funcionamento dos prédios e infraestruturas públicas.
- **Fornecimento de Insumos e Materiais:** A empresa contratada deverá fornecer todos os materiais necessários à execução dos serviços, como tintas, cimento, material elétrico, ferramentas e equipamentos específicos.
- A contratação deverá ser feita mediante licitação pública, preferencialmente utilizando a modalidade Pregão Eletrônico, para assegurar ampla concorrência, obtenção da melhor proposta e transparência no processo, a empresa contratada deverá assegurar a qualidade dos serviços prestados, garantindo que todas as obras e reparos sejam executados conforme as normas técnicas vigentes, utilizando materiais de qualidade, com boa durabilidade e adequados ao clima e à tipologia das edificações do município.
- Sempre que possível, a empresa contratada deverá adotar práticas sustentáveis, como:
 - a. Uso de materiais ecologicamente corretos;
 - b. Gestão adequada de resíduos, incluindo a reciclagem e descarte apropriado dos materiais utilizados durante a manutenção e reparos;



- c. Adoção de soluções de eficiência energética, como instalação de lâmpadas LED em substituição às tradicionais entre outras medidas.

Conclusão, a solução completa para a contratação de uma empresa especializada em serviços de manutenção predial e de infraestrutura para a Prefeitura Municipal de Lagoa Nova – RN deverá seguir uma abordagem estruturada, garantindo qualidade, segurança, eficiência e economicidade na preservação do patrimônio público.

10. Resultados Pretendidos:

A contratação de uma empresa especializada em manutenção predial e de infraestrutura para a Prefeitura Municipal de Lagoa Nova – RN busca alcançar resultados significativos que contribuam para a conservação e valorização do patrimônio público. A preservação dos edifícios e infraestruturas municipais em bom estado evitará a deterioração prematura e aumentará a vida útil das instalações, além de valorizar os espaços públicos, garantindo que a cidade se mantenha organizada, funcional e esteticamente agradável.

Essa contratação também visa melhorar a qualidade dos serviços públicos, proporcionando ambientes mais seguros e funcionais tanto para os servidores municipais quanto para a população. Instalações adequadas, como escolas e postos de saúde, melhoram as condições de trabalho dos servidores, o que se reflete em maior produtividade e eficiência na prestação de serviços à população.

Além disso, a contratação permitirá a redução de custos de manutenção a longo prazo, ao prevenir problemas estruturais graves que poderiam resultar em gastos maiores com reparos ou até em necessidades de reconstrução. Com a manutenção preventiva, o orçamento público será melhor controlado, com planejamento e previsibilidade dos gastos, evitando despesas inesperadas e emergenciais.

Outro benefício esperado é a agilidade na resolução de problemas emergenciais. A redução do tempo de resposta para resolver questões críticas, como vazamentos ou falhas elétricas, garantirá a segurança imediata e a continuidade dos serviços, minimizando o impacto na prestação dos serviços municipais e na vida cotidiana dos cidadãos. A segurança dos usuários e servidores também será assegurada, com ambientes mais seguros e saudáveis, controlando infiltrações, mofo e outros problemas que afetam a saúde.

A melhoria da infraestrutura urbana é outro resultado importante, com a manutenção adequada de vias públicas, praças e redes de drenagem, contribuindo para uma cidade mais organizada, segura e preparada para enfrentar desafios, como enchentes e problemas de mobilidade. Isso, por sua vez, valoriza a infraestrutura da cidade, tornando-a mais atrativa para investidores e turistas.



A eficiência energética e a sustentabilidade também estão entre os objetivos da contratação. A implementação de soluções sustentáveis, como iluminação eficiente, reduzirá os custos energéticos nas instalações públicas. Além disso, a gestão ambientalmente responsável dos resíduos gerados pela manutenção contribuirá para um desenvolvimento urbano mais sustentável e alinhado às políticas ambientais.

Finalmente, espera-se uma melhoria na satisfação da população, com uma percepção mais positiva dos serviços públicos oferecidos pela prefeitura. Isso resultará em maior confiança e credibilidade na gestão municipal, refletindo o cuidado com os bens públicos e o bem-estar dos cidadãos. Em resumo, essa contratação trará soluções contínuas e preventivas, garantindo o funcionamento sustentável, seguro e eficiente da infraestrutura municipal, com benefícios duradouros para a administração e a população de Lagoa Nova.

11. Estimativa de Valor

11.1 A Estimativa do valor da Contratação é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

11.2 A estimativa foi realizada através de consulta ao mercado: (X) SIM () NÃO

11.3 A estimativa foi realizada com base nos valores liquidados na licitação anterior: () SIM (X) NÃO

12. Justificativa para o Parcelamento ou não

12.1 Adoção do Sistema de Registro de Preço: (X) SIM () NÃO

Em conformidade com o disposto no Art. 85 da Lei 14.133/2021, a contratação proposta atende aos requisitos legais para a utilização do sistema de registro de preços para obras e serviços de engenharia, conforme justificativa apresentada a seguir:

1. Atendimento ao Requisito I: Considerando os projetos padronizado, sem complexidade técnica e operacional existentes nos prédios públicos no Município de Lagoa Nova – RN. A obra/serviço de engenharia a ser contratado possui características padronizadas, ou seja, foi previamente definido em um projeto técnico elaborado conforme as melhores práticas de engenharia e normas técnicas aplicáveis. O projeto apresentado não envolve complexidade técnica e operacional significativa, sendo de fácil replicação, o que permite sua contratação em diferentes situações, sem a necessidade de ajustes ou modificações substanciais. O caráter padronizado do projeto garante a eficiência e uniformidade na execução da obra/serviço, facilitando a previsão de custos, cronograma e padrões de qualidade esperados.

2. Atendimento ao Requisito II: Necessidade permanente ou frequente de obra ou serviço a ser contratado



A contratação proposta justifica-se pela necessidade permanente ou frequente do serviço de engenharia/obra para atender às demandas da Administração. Esse tipo de serviço/obra é requisitado regularmente, seja para manutenção, expansão, adequação ou execução de novas unidades, conforme a natureza e atividade da Administração. A constância da demanda justifica a adoção do sistema de registro de preços, que assegura maior agilidade e eficiência no atendimento dessas necessidades, permitindo a pronta execução dos serviços, sem a necessidade de licitações individuais a cada ocorrência.

Assim, considerando o cumprimento dos requisitos acima descritos, a contratação pelo sistema de registro de preços é a medida mais adequada para garantir a eficiência administrativa, a economicidade e a celeridade na prestação dos serviços de engenharia e execução de obras, assegurando a continuidade e qualidade dos serviços públicos.

12.2 Adoção do Critério de Adjudicação por Lote: () SIM (X) NÃO

13. Providências a serem adotadas:

13.1. Há necessidade da adequação do ambiente para a execução contratual/atendimento da necessidade: () SIM (X) NÃO

14. Contratações Correlatas ou Interdependentes:

14.1 Há contratação correlata ou similar: () SIM (X) NÃO

14.2 Há contratação Interdependente (deve ser contratada conjuntamente): () SIM (X) NÃO

15. Impactos Ambientais:

15.1. Há impacto ambiental para o atendimento da necessidade: () SIM (X) NÃO

16. Posicionamento Conclusivo (viabilidade da Contratação)

16.1 Há posicionamento favorável a contratação: (X) SIM () NÃO

Após uma avaliação da viabilidade de contratação, comunicamos um parecer favorável em relação aos aspectos técnicos, operacionais do projeto proposto. Nossa análise levou em consideração não apenas a capacidade técnica exigida, mas também a eficiência operacional.

A avaliação técnica destacou a adequação das habilidades e competências necessárias, evidenciando a capacidade de atender aos requisitos específicos demandados. Além disso, a viabilidade operacional foi confirmada, com a identificação de processos e recursos que se alinham de maneira eficaz à execução do projeto, garantindo sua fluidez e sucesso.



Destacamos que a contratação proposta não apenas atende, mas também se ajusta precisamente à necessidade identificada, apresentando-se como uma solução integral e coerente com os objetivos traçados.

Com base nesta análise abrangente e criteriosa, recomendamos para essa contratação a modalidade de Pregão Eletrônico por maior desconto, pois ela se mostra viável tecnicamente e operacionalmente, além de estar perfeitamente alinhada à demanda identificada.

Lagoa Nova/RN, 23 de agosto de 2024.

(Assinado eletronicamente)
Francisco Mateus de Medeiros Macedo
Coordenador de Planejamento e Projetos