

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

OBJETO: Contratação de empresa especializada para prestação de **serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva**, com dedicação exclusiva de mão de obra e fornecimento de material, bem como serviços eventuais sob demanda, visando atender às necessidades do HOSPITAL DOS SERVIDORES DO ESTADO - HSE.

TERMOS e DEFINIÇÕES

- § Componente – Parte de um sistema, é composto por elementos que juntos ou associados desempenham uma atividade ou função.
- § Desempenho – Capacidade de atendimento das necessidades dos usuários da edificação
- § Durabilidade – Capacidade de um sistema, componente ou elemento em preservar as suas características funcionais sem necessitar de manutenção ou reparações excessivas
- § Elemento – Menor parte de um componente, que só desenvolve uma função se associado a outros elementos, sem, contudo, deixar de ser parte fundamental.
- § Manutenção – Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários.
- § Manutenibilidade – Grau de facilidade de um sistema, elemento ou componente a ser mantido ou recolocado no estado no qual possa executar suas funções requeridas, sob condições de uso especificadas, quando a manutenção é executada sob condições determinadas, procedimentos e meios prescritos.
- § Operação – Combinação de todas as ações técnicas e administrativas destinadas a permitir que um sistema, elemento ou componente cumpra uma função requerida, reconhecendo-se a necessidade de adaptação na ocorrência de mudanças nas condições externas
- § Sistema – Conjunto integrado de componentes regularmente inter-relacionados e interdependentes criados para realizar um objetivo definido, com relações definidas e mantidas entre seus componentes e cuja produção e operação como um todo é melhor que a simples soma de seus componentes.
- § Vida útil (VU) – Intervalo de tempo ao longo do qual a edificação, seus sistemas, elementos e componentes se prestam a atenderem aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos.
- § Vida útil de Projeto (VUP) – Período estimado para o qual um edifício e/ou seus

sistemas, elementos e componentes são projetados a fim de atender às atividades para as quais foram projetados e construídos considerando.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A presente demanda busca viabilizar instrumentos para a efetiva conservação, manutenção, condições de uso e de segurança nos sistemas, componentes e elementos prediais do Hospital dos Servidores do Estado - HSE, mantendo suas funcionalidades, a fim de garantir um eficiente atendimento aos usuários do Sistema de Assistência à Saúde dos Servidores do Estado de Pernambuco - **SASSEPE**, permitir uma segura utilização, principalmente facilitando o acesso de pessoas com deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida. Tudo isso com estreita observância de critérios e mecanismos geradores de maior eficiência e economicidade.

1.2. É notório que todo imóvel está sujeito ao desgaste ao longo da sua vida útil, bem como a depreciação de seus componentes e equipamentos. Entretanto, quando as instalações prediais não são adequadamente conservadas, a degradação é acelerada até o completo sucateamento do bem.

1.3. Por esse motivo, o serviço de manutenção predial funciona como um prolongador da vida útil do imóvel, que por sua vez é definida pela NBR 15.575-1 e por outras normas aplicáveis à realidade do HSE no que tange a garantia das funcionalidades, condições de segurança e habitabilidade.

1.4. A gestão de imóveis públicos exige de seus gestores conhecimentos de ordem técnica, legal e administrativa. Portanto, a manutenção predial (preventiva e corretiva), acima de tudo, deve ser entendida como um dos preceitos da garantia da durabilidade, desempenho, funcionalidade e segurança das edificações e seus sistemas, bem como a salvaguarda da saúde e bem-estar dos usuários das edificações.

1.5. Esclarece-se, ainda, a necessidade de consideração de terceirização de mão de obra para os serviços de manutenção predial que, por sua natureza, são necessários ao HEE, cuja paralisação pode ocasionar transtornos ao bom andamento das suas atividades. Tais serviços se enquadram perfeitamente nessa essência, por serem de natureza necessária e, portanto, devem ser executados de forma contínua para que não venham comprometer a ordem e causar sérios prejuízos para a Administração.

1.6. Deve-se levar em consideração que o objeto da contratação será executado, principalmente, em ambiente hospitalar, cuja atividade- fim é a prestação do serviço de assistência à saúde, o que requer um padrão de excelência e necessidade premente na sua execução, a fim de garantir qualidade no atendimento ao paciente com segurança e efetividade.

1.7. Deve-se levar em consideração, ainda, que as edificações estão sujeitas ao aparecimento de problemas decorrentes de seu desgaste natural devido ao longo tempo de construção, ao uso de máquinas acionadas, sistemas existentes e de outros componentes das edificações. Há serviços que são necessários para reporem as condições originais da edificação, e outros que buscam adequar as instalações aos atuais padrões de qualidade e desempenho, que possibilitem uma melhor utilização dos sistemas das edificações. Tais serviços geram custos adicionais e imprevistos. Porém, independentemente dessas circunstâncias, procedimentos regulares e programados de manutenção são essenciais para a eficácia a que se destina a edificação.

2. ÁREA REQUISITANTE

2.1. Identificação do processo e solicitante: Hospital dos Servidores do Estado - HSE, Superintendência de Manutenção do HSE, Gerência de Manutenção do HSE.

2.2. Responsáveis pela elaboração do ETP:

NOME:	Francimilton dos Santos
MATRÍCULA:	12.265-3
SETOR:	Superintendência de Manutenção do HSE
E-MAIL:	manuengclinica@gmail.com
TELEFONE:	81 3183-4566

NOME:	Viviany Nogueira Ramos Guedes
MATRÍCULA:	13.045-1
SETOR:	Gerência de Manutenção do HSE
E-MAIL:	manuengclinica@gmail.com
TELEFONE:	81 3183-4635

3. DOS LOCAIS E DAS JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

3.1. DOS LOCAIS

3.1.1.O referido estudo técnico preliminar está alinhado à contratação de serviços de manutenção predial para o Hospital do Servidores do Estado - HSE:

LOTE	UNIDADE	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO
Único	Hospital dos Servidores do Estado - HSE	Av. Conselheiro Rosa e Silva, s/n - Espinheiro, Recife - PE, CEP.: 52020-020	16.606,89 m²

3.2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

3.2.1. Como fundamento da necessidade, foram consideradas as vistorias visuais, realizadas pela Superintendência de Manutenção do HSE, identificando as possíveis necessidades e concatenadas em Levantamento arquitetônico e Relatório específico (**Apêndice A**).

3.2.2.A ausência ou deficiência de adequada manutenção nas instalações prediais, máquinas e equipamentos pode levar ao colapso de sistemas vitais para o desempenho das atividades institucionais. Além disso, tais instalações, sistemas e equipamentos necessitam de efetiva manutenção, de forma a sanar falhas ou defeitos previsíveis ou não.

3.2.3.Os atuais investimentos com Manutenção Corretiva referem-se a aquisições de insumos com verbas de custeio e ao uso de mão de obra de um contrato de terceirização, os quais juntos não atendem às reais necessidades apresentadas pelo Hospital do Servidores do Estado - HSE.

3.2.4. A presente contratação visa manter o Hospital do Servidores do Estado - HSE em perfeitas condições de uso e salubre habitabilidade, para garantir aos usuários e servidores: atendimento eficiente, ocupação e uso seguros, e fácil acesso às pessoas com deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida. Tudo isso com estreita observância de critérios e mecanismos

geradores de maior eficiência e economicidade e menor impacto ambiental possível.

3.2.5. Necessária se faz também a Manutenção Preventiva das instalações, sistemas e subsistemas prediais das edificações, que deverá ser executada conforme o previsto em Plano Básico de Manutenção Predial (**Apêndice B**), elaborado nos moldes da Norma ABNT NBR 5674.

3.2.6. No quadro de pessoal do Hospital do Servidores do Estado - HSE não tem servidores para atender todas essas demandas, motivo pelo qual se faz necessária a contratação de empresa especializada que possa dispor de mão de obra qualificada e estrutura operacional para a execução dos serviços.

3.2.7. Em face da falta de previsão para insumos e serviços sob demanda do contrato atual para execução específica das atividades de manutenção predial, considerando ainda, que tais atividades não constituem objeto da instituição, bem como pela insuficiência de pessoal necessário à execução dos serviços, a alternativa de execução indireta se traduz como forma mais indicada.

3.3. DO HISTÓRICO:

3.3.1. Como tentativa de atendimento a demanda do Hospital do Servidores do Estado - HSE, em 2023 foi contratada, por meio do Pregão Eletrônico nº. 86/2022, a empresa JMF CONSTRUÇÕES SERVIÇOS E MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA - Contrato nº 023/2023, com o quantitativo de 32 (trinta e dois) postos de dedicação exclusiva. Posteriormente, considerando o quantitativo contratado insuficiente ao atendimento da demanda, o contrato foi aditado em mais 5 (cinco) postos (Termo Aditivo nº 028/2023), onde hoje totaliza 37 (trinta e sete) postos de dedicação exclusiva de mão de obra.

3.3.2. Contudo, no intuito de se obter um contrato mais seguro e eficiente, para os serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva, considerando a dedicação exclusiva de mão de obra e fornecimento de material, bem como serviços eventuais sob demanda, foram iniciadas, a partir de maio de 2025, as tratativas do presente planejamento para providências relativas ao novo processo licitatório.

3.3.3. A contratação atual abarca apenas o fornecimento de mão de obra, sem previsão de fornecimento dos insumos, onde estes ficam sob a responsabilidade de aquisição pela Diretoria do Hospital. Contudo, o planejamento da Superintendência de Manutenção do HSE identificou que a forma de contratação seria mais eficiente se o contrato contemplasse também o fornecimento de insumos, bem como a previsão de execução de serviços eventuais sob demanda (aqueles incompatíveis de serem realizados pelos postos).

3.3.4. Portanto, por apresentar formas de contratação distinta da pretendida, o atual contrato é incompatível para fins de comparação com a contratação pretendida.

3.3.5. Contudo, o quantitativo da mão de obra, utilizada no atual contrato, se mostra próximo a real necessidade, cabendo pequeno ajuste para atendimento às atuais demandas.

4. DO ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

4.1. Para esta fase preparatória, o parágrafo 1º do Art. 18 da Lei Nº 14.133 de 1º de abril de 2021 dispõe sobre a necessidade de demonstração no ETP da previsão da contratação no plano de contratações anual, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.

4.2. A presente contratação foi devidamente prevista no Plano Anual de Contratações (PCA) do exercício de 2025 sob o número DFD.1399.IASSEPE/2025, elaborado em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis. A inclusão no PCA reforça o alinhamento da contratação com o planejamento estratégico da Administração, garantindo que as necessidades do órgão sejam atendidas de forma eficiente e transparente.”

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A CONTRADADA deverá manter no Hospital do Servidores do Estado - HSE, equipe de Apoio Técnico com vista ao atendimento das demandas de supervisão da equipe de trabalhadores fixos bem como para representar a CONTRATADA na execução contratual.

5.2. A CONTRATADA deve ter quadro de funcionários suficientes para atender, simultaneamente, às demandas de manutenção preventiva e corretiva.

5.3. Os serviços devem ser prestados de forma contínua com fornecimento de mão de obra de dedicação exclusiva, bem como com o fornecimento de equipamentos e os insumos necessários ao uso do posto; como também pela execução de serviços eventuais sob demanda que ambos atendam ao previsto no **item 8 deste ETP** - SOLUÇÃO COMO UM TODO;

5.4. O contrato terá vigência de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado por até 10 (dez) anos, conforme os artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021. A empresa a ser contratada deverá garantir qualidade, o cumprimento das metas e prazos dos serviços de manutenção, bem como as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros, para continuidade dos serviços de saúde e administrativos, buscando a maior economicidade e o menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente às portarias institucionais, normas técnicas e legislações vigentes;

5.5. A Contratada deverá disponibilizar, sem custo para a Contratante, durante a execução contratual, **software de gerenciamento da manutenção predial**, capaz de fornecer Relatórios com registro de solicitações, execução e entrega dos serviços e insumos; Relatórios de Medição, bem como, históricos e registros fotográficos de acompanhamento com a apresentação do “antes, durante e depois”.

5.6. Visando uma melhor qualidade na prestação do serviço, são de fundamental importância o desenvolvimento e implantação de **Instrumento de Medição de Resultado - IMR**, com previsão de índices de qualidade mínimos a serem alcançados bem como as previsões de penalidades e reduções nos pagamentos, relativos às medições realizadas caso da má qualidade da prestação do serviço.

5.7. As empresas licitantes deverão realizar vistorias, facultativas e sem ônus ao HSE, nas instalações e no local de execução dos serviços (estabelecidos **no item 3.1 deste ETP**), acompanhado por servidor designado para este objetivo mediante prévio agendamento; caso opte por não vistoriar o local da prestação dos serviços, as empresas devem apresentar Declaração de Pleno Conhecimento das Especificidades do Serviço.

5.8. Todos os funcionários da empresa contratada, utilizados na execução dos serviços objeto da contratação, deverão ser tecnicamente habilitados com conhecimentos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e legislações específicas em vigor;

5.9. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

5.10. O serviço a ser contratado classifica-se como **serviço comum de engenharia**, possuindo natureza continuada.

5.11. Requisitos da Habilitação

5.11.1. As exigências devem limitar-se ao mínimo necessário para o cumprimento do objeto licitado, de modo a evitar a restrição ao caráter competitivo do certame.

5.11.2. Os requisitos de habilitação devem seguir o que estabelece a legislação vigente (Lei n.º 14.133/2021), bem como as instruções do Tribunal de Contas da União -

5.11.3. TCU e instruções do Tribunal de Contas do Estado - TCE.

5.11.4. Neste sentido, a habilitação das empresas ocorrerá mediante a apresentação da documentação que comprove o seguinte:

§ **Capacidade jurídica:** registro empresarial e atos/documentos constitutivos;

§ **Regularidade Fiscal e Trabalhista :** certidões que atestem a regularidade trabalhista e fiscal da empresa perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;

§ **Qualificação Econômica e Financeira:** certidão negativa de falência, concordata, recuperação judicial, balanço patrimonial e demonstração de resultados contábeis;

§ **Qualificação Técnica :** atestados/documentos que demonstrem a habilitação técnica da empresa e dos profissionais.

5.12. Requisitos Técnicos Obrigatórios: Os serviços a serem executados, objetos da presente contratação, deverão ser executados por empresa especializada e obedecer rigorosamente, entre outras:

§ Às normas e especificações constantes do Termo de Referência;

§ Às normas da ABNT em suas versões mais recentes;

§ Às disposições legais da União e dos respectivos governos estaduais e municipais;

§ Aos regulamentos das empresas concessionárias;

§ Às prescrições e recomendações de fabricantes dos produtos;

§ Às normas internacionais consagradas, na falta das normas da ABNT.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Ao analisar contratações de outros órgãos públicos referentes à manutenção predial foi possível observar vantagens e desvantagens entre modelos de contratação o que possibilitou a comparação para as seguintes situações:

§ **SITUAÇÃO 1:** Execução direta - Serviços executado com mão de obra e insumos próprios do órgão demandante;

§ **SITUAÇÃO 2:** Utilização da mão de obra do órgão demandante e aquisição de insumos por empresa especializada;

§ **SITUAÇÃO 3:** Execução indireta com o emprego de mão de obra fixa com dedicação exclusiva, juntamente com a contratação do fornecimento de equipamentos e insumos e de serviços eventuais, estes sob demanda.;

§ **SITUAÇÃO 4:** Execução indireta com execução de serviços apenas por demanda.

ANÁLISE DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

	MODELO	VANTAGENS	DESVANTAGENS	ATENDE
--	--------	-----------	--------------	--------

<p>Situação 1</p>	<p>Execução total dos serviços com aquisição de insumos pelo órgão público demandante (execução Direta)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Controle total sobre a mão de obra utilizada nos serviços ■ A execução dos serviços e aquisição de insumos será feita pelo preço de custo, possibilitando maior vantagem financeira a Administração pública ■ Redução de riscos proporcionados por uma contratação pública 	<ul style="list-style-type: none"> ■ O órgão não dispõe de mão de obra própria suficiente a execução dos serviços; ■ A responsabilidade do órgão em fornecer insumos não se mostra satisfatória devido a priorização de serviços estritamente emergenciais. ■ O órgão não dispõe de espaços para armazenamento e estoque de materiais ou instrumentos de logística suficientes ao controle dos insumos necessários e empregados nas ações. ■ Risco de perda de insumos por mal armazenamento, perda da validade, extravio ou uso inadequado. ■ Requer corpo técnico robusto no órgão para fiscalização e gestão da execução de serviços. 	<p>NÃO</p>
<p>Situação 2</p>	<p>Utilização da mão de obra própria do órgão demandante e aquisição de insumos por contrato com empresa especializada</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Controle total sobre a mão de obra utilizada nos serviços ■ Maior controle sobre os insumos utilizados 	<ul style="list-style-type: none"> ■ O órgão não dispõe de mão de obra própria suficiente a execução dos serviços; ■ A responsabilidade atribuída ao órgão em fornecer insumos não se mostra satisfatória devido a priorização de serviços estritamente emergenciais. ■ A ordem de priorização adotada na aquisição dos insumos afetava diretamente na manutenção predial. ■ Requer corpo técnico moderado no órgão para fiscalização e gestão da execução de serviços. 	<p>NÃO</p>

Situação 3	Execução indireta com o emprego de mão de obra fixa com dedicação exclusiva, juntamente com a contratação do fornecimento de equipamentos e insumos e de serviços eventuais, sob demanda	<ul style="list-style-type: none"> ■ Total controle sobre mão de obra e insumos utilizados no posto fixo ■ Execução de serviços eventuais sob demanda o que proporciona maior vantajosidade financeira ■ Melhor qualidade na execução dos serviços, pelo uso da mão de obra especializada e sistemas de controle tecnológico da empresa contratada. ■ Requer corpo técnico mínimo do órgão demandante para fiscalização e gestão da execução 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Requer maior atenção na gestão dos posto fixo. ■ Requer maior planejamento face os serviços e insumos serem demandados pelo CONTRATANTE 	SIM
Situação 4	Execução indireta com execução de serviços apenas por demanda, sem utilização de posto fixo.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Execução de serviços totalmente sob demanda proporciona maior vantajosidade financeira e corpo técnico mínimo do órgão demandante para fiscalização e gestão da execução 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Não atende a especificidade da manutenção hospitalar considerando a falta de ingerência sobre a empresa contratada diante o atendimento às urgências surgidas, que serão mais eficientemente atendidas por um posto fixo. 	NÃO

6.2. No levantamento de mercado foi observado que existem diversas empresas que atuam no mercado com soluções que atendem ao modelo de contratação de serviços de manutenção predial pretendido pelo HSE. Além do que, este modelo é vastamente empregado por diversas esferas da administração pública, a exemplo do Hospital Dr. Miguel Riet Correia Junior da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (Contrato nº 16/2022); Hospital Universitário Maria Aparecida Pedrossian da Universidade do Mato Grosso do Sul (Contrato nº 16/2023) e Hospital das Clínicas da Universidade Federal de Goiás (Contrato nº 18/2022).

6.3. Face ao exposto, a solução indicada é a contratação dos serviços de manutenção predial com mão de obra com dedicação exclusiva, com fornecimento de insumos para viabilizar o trabalho dessa mão de obra e a oportunidade de serem executados serviços eventuais sob demanda.

7. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E VALORES DE REFERÊNCIA

7.1. Os quantitativos e valores foram estimados a partir das seguintes considerações:

7.1.1. Custos da Mão de obra de dedicação exclusiva considerando a necessidade atual do HSE.

7.1.1.1. As quantidades de postos com dedicação exclusiva de mão de obra foram estimadas, levando-se em consideração os quantitativos de postos anteriormente contratados de terceirização para objeto semelhante, contrato nº 028/2023.

ELETRICISTA - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - 12x36 DIURNO, COM ADICIONAL DE PERICULOSIDADE (Segunda-feira a Domingo)	4
ELETRICISTA - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - 12x36 NOTURNO, COM ADICIONAL DE PERICULOSIDADE (Segunda-feira a Domingo)	2
ENCANADOR - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - 12x36 DIURNO, COM ADICIONAL DE INSALUBRIDADE (Segunda-feira a Domingo)	4
ENCANADOR - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - 12x36 NOTURNO, COM ADICIONAL DE INSALUBRIDADE (Segunda-feira a Domingo)	2
PEDREIRO - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - DIURNO, COM ADICIONAL DE INSALUBRIDADE (Segunda-feira a Sexta-Feira)	5
PINTOR - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - DIURNO, COM ADICIONAL DE INSALUBRIDADE (Segunda-feira a Sexta-Feira)	4
MARCENEIRO - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - DIURNO, COM ADICIONAL DE INSALUBRIDADE (Segunda-feira a Sexta-Feira)	2
SERRALHEIRO - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - DIURNO, COM ADICIONAL DE INSALUBRIDADE (Segunda-feira a Sexta-Feira)	2
AJUDANTE DE ELETRICISTA/ENCANADOR - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - 12x36 DIURNO, COM ADICIONAL DE PERICULOSIDADE (Segunda-feira a Domingo)	4
AJUDANTE GERAL - MENSALISTA - COM ENCARGOS SOCIAIS E COMPLEMENTARES - DIURNO, COM ADICIONAL DE INSALUBRIDADE (Segunda-feira a Sexta-Feira)	7

7.1.1.2. A estimativa dos custos mensais, relativos à mão de obra com dedicação exclusiva, foram definidos através de Composição de Custo e Formação de Preços de mão de obra (**Apêndice C**).

7.1.1.3. Com relação aos cálculos para formação da planilha de custo, foram considerados como referências, a Convenção Coletiva de Trabalho (**Apêndice D**) e o Termo Aditivo à Convenção (**Apêndice E**) descritos a seguir:

CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO 2024/2026

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco - SINDUSCON/PE Número de Registro no MTE: PE000721/2024
Número do Processo: 13623.203274/2024-59

TERMO ADITIVO A CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO 2025/2026

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco - SINDUSCON/PE Número de Registro no MTE: PE000600/2025

7.1.1.4. As Composições de custo e formação de preços definiram os seguintes custos mensais de referência:

DESCRIÇÃO DA MÃO DE OBRA	CUSTO SEMITOTAL MENSAL UNITÁRIO
ELETRICISTA Posto 12x36h DIURNO (Segunda-feira a Domingo), com Periculosidade.	R\$28.162,27
ELETRICISTA Posto 12x36h NOTURNO (Segunda-feira a Domingo), com Periculosidade.	R\$16.486,85
ENCANADOR Posto 12x36h DIURNO (Segunda-feira a Domingo), com Insalubridade.	R\$24.332,10
ENCANADOR Posto 12x36h NOTURNO (Segunda-feira a Domingo), com Insalubridade.	R\$14.230,17
PEDREIRO Posto 44h DIARISTA (Segunda-feira a Sexta-feira), com Insalubridade.	R\$31.217,03
PINTOR Posto 44h DIARISTA (Segunda-feira a Sexta-feira), com Insalubridade.	R\$26.522,36
MARCENEIRO Posto 44h DIARISTA (Segunda-feira a Sexta-feira), com Insalubridade.	R\$12.338,84
SERRALHEIRO Posto 44h DIARISTA (Segunda-feira a Sexta-feira), com Insalubridade.	R\$12.417,15
AJUDANTE DE ELETRICISTA/ ENCANADOR 12x36h DIURNO (Segunda-feira a Domingo), com Periculosidade	R\$23.738,89
AJUDANTE GERAL Posto 44h DIARISTA (Segunda-feira a Sexta-feira), com Insalubridade.	R\$36.388,29
CUSTO ESTIMADO TOTAL MENSAL DOS POSTOS FIXOS	R\$225.833,94
CUSTO ESTIMADO TOTAL ANUAL DOS POSTOS FIXOS	R\$2.710.007,26

7.1.1.5. O valor do contrato relativo à MÃO DE OBRA DE DEDICAÇÃO EXCLUSIVA - POSTOS, será reajustado em periodicidade anual, observadas as seguintes disposições:

- I. Os itens relativos à mão de obra, aos benefícios e aos encargos sociais, trabalhistas e previdenciários serão reajustados no mesmo período e com base no valor ou percentual, fixados nas normas coletivas de trabalho da respectiva categoria profissional, nos termos do art.2º, I, da Lei Estadual 17.555, de 2021
- II. Os itens relativos aos benefícios não previstos nas normas coletivas de trabalho e demais insumos serão reajustados de acordo com a variação do IPCA, nos termos do Art. 1º, III, do Decreto Estadual nº52.153, de 2022 c/c com o Art. 2º, II, da Lei Estadual nº 17.555, de 2021, com anualidade contada a partir da data base da Composição de custos e formação de preços.

7.1.2. Custos do Apoio Técnico (Encarregado de manutenção e Engenheiro Civil ou Arquiteto).

7.1.2.1. A contratação da equipe de Apoio Técnico visa o atendimento das demandas de supervisão da equipe de trabalhadores dos postos fixos, responsabilização pela execução dos serviços bem como representar a CONTRATADA na execução contratual;

7.1.2.2. Os quantitativos foram estimados levando-se em consideração a necessidade de 01 (um) Encarregado de Manutenção e 01 (um) Engenheiro Civil ou Arquiteto. O acompanhamento exercido pelo Engenheiro Civil ou Arquiteto se dará em serviços pontuais, em determinadas áreas do HSE e em períodos programados de modo que o atendimento no hospitalar não seja comprometido.

QUANTITATIVO DO APOIO TÉCNICO	
Encarregado de Manutenção (44hs semanais)	Engenheiro Civil ou Arquiteto (44hs semanais)
1	1

7.1.2.3. A estimativa dos custos mensais, relativos ao Apoio Técnico, foi definida através de Composição de Custo e Formação de Preços de mão de obra (**Apêndice C**), do qual produziu-se o seguinte resultado:

QUANTITATIVOS		VALORES UNITÁRIOS		SEMITOTAIS	
Encarregado de Manutenção (44hs semanais)	Engenheiro Civil ou Arquiteto (44hs semanais)	Encarregado de Manutenção MÊS	Engenheiro Civil ou Arquiteto MÊS	CUSTO ESTIMADO TOTAL MENSAL	CUSTO ESTIMADO TOTAL ANUAL
1 (44 horas semanais)	1 (44 horas semanais)	R\$ 9.595,60	R\$ 25.493,34	R\$ 35.088,95	R\$ 421.067,34

7.1.2.4. Os custos adotados para o cálculo dos profissionais foram extraídos da Tabela de Referência SINAPI PE Desonerado.

7.1.2.5. O valor do contrato relativo ao APOIO TÉCNICO será reajustado em periodicidade anual, observadas as seguintes disposições:

I. Os itens relativos à mão de obra, aos benefícios e aos encargos sociais, trabalhistas e previdenciários serão reajustados no mesmo período e com base no valor ou percentual, fixados nas normas coletivas de trabalho da respectiva categoria profissional, nos termos do art.2º, I, da Lei Estadual 17.555, de 2021

II. Os itens relativos aos benefícios não previstos nas normas coletivas de trabalho e demais insumos serão reajustados de acordo com a variação do IPCA, nos termos do Art. 1º, III, do Decreto Estadual nº52.153, de 2022 c/c com o Art. 2º, II, da Lei Estadual nº 17.555, de 2021, com anualidade contada a partir da data base da Composição de custos e formação de preços.

7.1.3. Quantitativos e Custos com insumos de uso restrito a mão de obra de dedicação exclusiva

7.1.3.1. Considerando ser a primeira licitação para o objeto, implica-se na impossibilidade de aferição quantitativa.

7.1.3.2. Considerando não haver histórico de utilização de valores com insumos em contratos anteriormente executados pelo órgão, utilizou-se uma previsão financeira mensal de investimento com insumos, para uso restrito pela mão de obra de dedicação exclusiva, utilizando como base uma lista com insumos necessários para utilização.

7.1.3.3. Como parametrização, para determinação do valor estimado mensal para insumos, empregou-se a correlação percentual sobre o custo total mensal dos postos alocados no HSE, apoiada na seguinte metodologia:

a) Considerando a correlação entre os percentuais médios de custos unitários de **mão de obra / insumos**, analisados da planilha orçamentária do novo processo licitatório, de objeto semelhante de manutenção predial, deflagrado pela Secretaria de Defesa Social (SEI nº 3900009683.000024/2025-58), a qual possui histórico concreto de execução contratual;

b) Para definição de parâmetro para determinação do custo de insumos foi feita uma análise em toda a planilha referenciada no subitem “a)”, separando os itens de serviços previstos para execução por mão de obra de dedicação exclusiva (Postos Operacionais), em seguida separou-se os percentuais referentes a mão de obra e materiais de acordo com as composições da tabela oficial SINAPI; e após esta análise calculou-se a média destes percentuais (mão de obra e insumos) e foi obtido os valores percentuais médios de referência para parametrização da estimativa percentual total de custo médio de insumos (**Apêndice F**).

c) As análises e parametrizações geraram a seguinte correlação:

Serviços previstos para execução por mão de obra de dedicação exclusiva (Postos Operacionais)	
% referente a MO	% referente aos Insumos
42,15%	57,85%

7.1.3.4. Para o cálculo dos custos correspondentes aos insumos de cada Lote utilizou-se a fórmula abaixo demonstrada:

$$C_{\text{insumo}} = C_{\text{MO}} * (\% \text{ Ref insumo} / \% \text{ Ref MO})$$

Onde:

C_{insumo} – custo do insumo

C_{MO} – custo da mão de obra

% Ref. insumo – Parcela percentual do serviço referente aos insumos

% Ref. MO – Parcela percentual do serviço referente a mão de obra

7.1.3.5. A aplicação da metodologia produziu o seguinte resultado de custo mensal de

insumos:

INSUMOS A SEREM UTILIZADOS PELO POSTOS	
Custo total mensal de INSUMOS	Custo total anual de INSUMOS
R\$ 356.965,04	R\$ 4.283.580,48
$M = \sum_{x=1...N} (C_{MOx} * \%Ref. Insumo / \%Ref.MO)$	

I. Para obtenção dos valores de referência estimados dos insumos, foram aplicados sobre os custos anuais totais os percentuais de referência dos custos administrativos, lucro e tributos, conforme apresentados no **Apêndice G**.

II. Como referência aos itens de insumos a serem contratados, deverá ser considerada a tabela de insumos disponibilizada no **Apêndice H**.

III. Considerando que os itens de insumos são exaustivos a serem utilizados na prestação do serviço, poderá ter itens acrescidos ou suprimidos através de termos aditivos, conforme a demanda identificada e aprovada pela fiscalização da CONTRATANTE.

IV. Todo o material fornecido deverá ser de qualidade garantida, de acordo com as normas técnicas vigentes e respeitando as especificações técnicas. Poderão ser utilizados insumos equivalentes aos especificados, desde que de qualidade igual ou superior e previamente autorizado pela fiscalização da CONTRATANTE. Além disso, essa Fiscalização poderá exigir, quando houver dúvidas quanto à qualidade ou equivalência, a apresentação prévia de amostras dos materiais que serão utilizados, bem como de resultados de testes de composição, qualidade e resistência desses materiais, fornecidos por entidade de reconhecida idoneidade técnica. A obtenção de tais atestados será de responsabilidade da CONTRATADA sem ônus para a CONTRATANTE.

7.1.3.6. Para elaboração da proposta de preços, a licitante deverá considerar inalteráveis os custos totais anuais de insumos, apresentados na alínea (A) da Planilha de valor de referência de Insumos a serem utilizados pela mão de obra dedicada - postos (**Apêndice I**). A licitante deverá informar, **obrigatoriamente**, em sua proposta, o **DESCONTO** concedido, **que deve ser maior que zero**, bem como a aplicação sobre esses, de seus custos administrativos, lucro e tributos, no modelo conforme demonstrado abaixo:

DESCRIÇÃO	METODOLOGIA	Unidade	Custo Mensal	Custo Anual
AQUISIÇÃO DE INSUMOS PARA USO EXCLUSIVO PELA MÃO DE OBRA DE DEDICAÇÃO EXCLUSIVA	POR PARAMETRIZAÇÃO CONFORME INDICADO NO ETP e NO TR	Mês	R\$ 309.939,89	R\$ 3.719.278,68
(A) - Custo Total			R\$ 309.939,89	R\$ 3.719.278,68

	(B)	DESCONTO	0,00%	R\$ -
	(C)	CUSTOS ADMINISTRATIVOS	3,21%	R\$119.388,85
	(D)	LUCRO	3,50%	R\$134.353,36
	(E)	SEMITOTAL: (A) - (B) + (C) + (D)		R\$3.973.020,89
	(F)	TRIBUTOS	PIS	0,65%
			COFINS	3,00%
			CPRB	3,60%
			Total de tributos	7,25%
		VALOR TOTAL: (E) + (F)		R\$ 4.283.580,47

7.1.3.7. O valor referente aos INSUMOS será reajustado de acordo com a variação do IPCA, nos termos do Art. 1º, III, do Decreto Estadual nº 52.153, de 2022 c/c com o Art. 2º, II, da Lei Estadual nº 17.555, de 2021, com anualidade contada a partir da data base do orçamento referencial.

7.1.4. Custos com serviços eventuais sob demanda

7.1.4.1. Considerando que a contratação da mão de obra de dedicação exclusiva e de insumos atenderão apenas as manutenções emergenciais e serviços de menor complexidade, a contratação de serviços eventuais possibilita a realização de serviços de manutenção de maior complexidade que venham a requerer responsabilidade técnica e garantia de execução.

7.1.4.2. Em razão do exposto, além da contratação dos postos de trabalho de dedicação exclusiva de mão de obra e dos insumos a serem utilizados por essa mão de obra dedicada, julga-se essencial a contratação de serviços eventuais executados sob demanda no imóvel.

7.1.4.3. Justifica-se a previsão de valor mensal de investimento devido à natureza do objeto, que inclui uma vasta gama de serviços de manutenção predial e em diversos graus de complexidade, sendo necessária a previsão e especificação de uma extensa lista de serviços para atender totalmente a demanda de manutenções, inviabilizando desta forma a especificação e aferição quantitativa.

7.1.4.4. Considerando ser a primeira licitação para o objeto e pela impossibilidade de aferição dos quantitativos necessários para contratação, considerando ainda não haver histórico de utilização de valores com serviços eventuais em contratos anteriormente executados pelo órgão, utilizou-se uma previsão financeira mensal de investimento com serviços eventuais, do qual a parametrização, para determinação do valor estimado mensal empregou a seguinte metodologia:

a) Considerando a correlação entre os percentuais de custo total geral, custo total de serviços com previsão de execução por postos de dedicação exclusiva de mão de obra e previsão de serviços eventuais, analisados da planilha orçamentária do

novo processo licitatório, de objeto semelhante de manutenção predial, deflagrado pela Secretaria de Defesa Social (SEI nº 3900009683.000024/2025-58), a qual possui histórico concreto de execução contratual;

b) Para definição de parâmetro para determinação do custo de serviços eventuais foi feita uma análise em toda a planilha referenciada no subitem “a)”, separando os valores semitotais de itens de serviços previstos para serem executados por mão de obra de dedicação exclusiva (Postos Operacionais) e itens de previsão de serviço eventuais; e após esta análise calculou-se o percentual correspondente entre os valores semitotais de serviços eventuais e semitotais de serviços executados pela mão de obra de dedicação exclusiva divididos pelo valor total da planilha conforme parametrização (**Apêndice J**).

c) As análises e parametrizações geraram a seguinte correlação:

Resultado da análise da planilha	
Potenciais serviços executados por postos de dedicação exclusiva de mão de obra.	75,73% do custo total
Potenciais serviços eventuais.	24,27% do custo total

7.1.4.5. Considerando que a metodologia aplicada se baseia na obtenção de um coeficiente o qual correlaciona e nos permite a obtenção de uma previsão de valores pros nossos Serviços Eventuais partindo do valor obtido em parametrização anterior na qual chegamos a um montante destinado aos custos dos serviços executados por mão de obra direta (valor do Posto fixo somado aos insumos), se faz necessária a divisão desses dois percentuais encontrados na planilha acima referenciada para a obtenção desse coeficiente o qual deverá ser aplicado no lote a fim de obtermos a estimativa desses valores (Serviços Eventuais).

%R\$ Serv.MOD — 75,73%

%R\$ Serv.Event — 24,27%

$75,73\% \text{ Serv. Event} = 24,27\% \text{ Serv.MOD}$

$\text{Serv. Event} = (24,27/75,73)\% \text{ Serv.MOD}$

$\text{Serv. Event} = 32,05\% \text{ Serv.MOD}$

Onde:

C_{insumo} – custo do insumo

C_{MO} – custo da mão de obra

% P. Serv_{Event} – Peso percentual na planilha, referente aos serviços eventuais

% P Serv._{MOD} - Peso percentual na planilha, referente aos serviços executados pela mão de obra de dedicação exclusiva

7.1.4.6. Como parametrização, para determinação do custo estimado mensal para serviços eventuais, utilizou o percentual de **32,05%** (trinta e dois virgula cinco por

cento) do somatório dos custos totais mensais da mão de obra dedicada com o custo total mensal dos insumos a serem utilizados por esta mão de obra.

7.1.4.7. Ainda, deverá ser incluído cláusula contratual determinando que os valores a serem renovados após decorrido um ano de contratação, estarão condicionados a uma análise da execução realizada durante o primeiro ano de vigência contratual o que poderá ensejar redução do valor para fins de prorrogação contratual.

7.1.4.8. Como referência dos itens de serviços eventuais a serem contratados, deve ser considerada a Tabela de Serviços a ser disponibilizada como anexo ao Termo de Referência. Considerando que os itens de serviços são referenciais, sendo a tabela apresentada exaustiva e poderá ter itens acrescidos ou suprimidos através de Termos Aditivos, conforme a demanda identificada e aprovada pela fiscalização da CONTRATANTE.

7.1.4.9. A aplicação da metodologia produziu o seguinte resultado de custo mensal para serviços eventuais.

SERVIÇOS EVENTUAIS			
Custo mensal POSTOS OPERACIONAIS + INSUMOS	Custo anual POSTOS OPERACIONAIS + INSUMOS	Custo mensal SERVIÇOS EVENTUAIS	Custo anual SERVIÇOS EVENTUAIS
R\$ 225.833,94	R\$ 2.710.007,26	R\$ 221.711,54	R\$ 2.660.538,48

7.1.4.10. Para elaboração da proposta de preços, a licitante deverá considerar **INALTERÁVEIS** os custos totais anuais apresentados nas **alínea A** das planilhas de referência (**Apêndice L**). A licitante deverá informar, **obrigatoriamente**, em sua proposta, o **DESCONTO** concedido, que **deve ser maior que zero**, bem como a aplicação sobre esses, de seus custos administrativos, lucro e tributos, no modelo demonstrado abaixo:

DESCRIÇÃO	METODOLOGIA	Unidade	Custo Mensal	Custo Anual
EXECUÇÃO DE SERVIÇOS EVENTUAIS SOB DEMANDA	POR PARAMETRIZAÇÃO CONFORME INDICADO NO ETP e NO TR	Mês	R\$ 171.708,79	R\$ 2.060.505,48
(A) - Custo Total			R\$ 171.708,79	R\$ 2.060.505,48
(B)		DESCONTO	0,00%	R\$ -
ISS do município de Recife com percentual de 3,5% (considerando a dedução de 30% da alíquota original de 5%, referente a parcela de insumos), regido pela LEI nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991. (Atualizada pela Lei	(C)	CUSTOS ADMINISTRATIVOS	7,30%	R\$ 150.416,90
	(D)	LUCRO	7,40%	R\$ 163.608,26
	(E)	SEMITOTAL: (A) - (B) + (C) + (D)		R\$ 2.374.530,64
	(F)	PIS	0,65%	R\$ 17.293,50
		COFINS	3,00%	R\$ 79.816,16

nº 18.791/2021, Lei nº 18.276/2016 – Contencioso Tributário do Município de Recife)		TRIBUTOS	ISS	3,50%	R\$ 93.118,85
			CPRB	3,60%	R\$ 95.779,39
			Total de tributos	10,75%	
		VALOR TOTAL: (E) + (F)			R\$ 2.660.538,54

7.1.4.11. Os valores referentes aos SERVIÇOS EVENTUAIS serão reajustados de acordo com a variação do INCC, observando as diretrizes do Decreto Estadual nº 52.153, de 2022 c/c com o Art. 2º, II, da Lei Estadual nº 17.555, de 2021, com anualidade contada a partir da data base da determinação do valor de referência.

7.1.5. Dos Custos Administrativos, Custos Indiretos, Lucro e Tributos

7.1.5.1. Os Custos Administrativos, Custos Indiretos e Lucro foram definidos em conformidade com os valores já praticados pela Secretaria de Administração do estado de Pernambuco, para processos licitatórios de Terceirização de mão de obra e pelos percentuais médios e mínimos estabelecidos no Acórdão 2622/2013 – TCU Plenário, para serviços/obras de edificação e para o mero fornecimento de materiais e equipamentos, respectivamente, conforme apresentado no **Apêndice G** e a seguir demonstrada:

MÃO DE OBRA DE DEDICAÇÃO EXCLUSIVA								
CUSTOS ADMINISTRATIVOS				LUCRO				
ITEM	DISCRIMINAÇÃO			%	ITEM	DISCRIMINAÇÃO		%
DAO	Despesas administrativas / Operacionais			2,50%	L	Lucro Bruto		3,10%
VALOR CALCULADO					VALOR CALCULADO			
TOTAL DE CUSTOS ADMINISTRATIVOS				2,50%	3,10%			
REFERÊNCIAS: Percentuais usualmente utilizados nos processos licitatórios de terceirização de mão de obra da Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco								

SERVIÇOS EVENTUAIS						
CUSTOS ADMINISTRATIVOS				LUCRO		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%		ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%
AC	Administração Central	4,00%		L	Lucro Bruto	7,40%
R	Riscos	1,27%				
SG	Seguros e garantias	0,80%				
DF	Despesas Financeiras	1,23%				

VALOR CALCULADO		VALOR CALCULADO		
TOTAL DE CUSTOS ADMINISTRATIVOS	7,30%		TOTAL DO LUCRO	7,40%
REFERÊNCIAS: Valores médios estabelecidos no Acórdão nº2.622/2013 TCU Plenário (que não considera a incidência da CPRB)				

MERO FORNECIMENTO DE INSUMOS E EQUIPAMENTOS					
CUSTOS ADMINISTRATIVOS			LUCRO		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%	ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%
AC	Administração Central	1,50%	L	Lucro Bruto	3,50%
R	Riscos	0,56%			
SG	Seguros e garantias	0,30%			
DF	Despesas Financeiras	0,85%			
VALOR CALCULADO			VALOR CALCULADO		
TOTAL DE CUSTOS ADMINISTRATIVOS		3,21%	TOTAL DO LUCRO		3,50%
REFERÊNCIAS: Valores mínimos estabelecidos no Acórdão nº2.622/2013 TCU Plenário para itens de mero fornecimento de materiais e equipamentos					

TRIBUTOS - MÃO DE OBRA DE DEDICAÇÃO EXCLUSIVA - POSTOS e APOIO TÉCNICO		
Desonerado - Recife		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%
I		12,25
	PIS	0,65
	COFINS	3,00
	ISS	5,00
	CPRB	3,60

NOTA:

1. ISS do município de Recife com percentual de 5%, regido pela LEI nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991. (Atualizada pela Lei nº 18.791/2021, Lei nº 18.276/2016 – Contencioso Tributário do Município de Recife).
2. CPRB – Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta de 3,60% pois considerou-se mão de obra com encargos sociais DESONERADOS.

TRIBUTOS - SERVIÇOS EVENTUAIS		
Desonerado - Recife		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%

I		10,75
	PIS	0,65
	COFINS	3,00
	ISS	3,50
	CPRB	3,60

NOTA:

1. ISS do município de Recife com percentual de 3,50% (considerando a dedução de 30% da alíquota original de 5%, referente a parcela de insumos) , regido pela LEI nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991. (Atualizada pela Lei nº 18.791/2021, Lei nº 18.276/2016 – Contencioso Tributário do Município de Recife).
2. CPRB – Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta DE 3,60% pois considerou-se mão de obra com encargos sociais DESONERADOS.

TRIBUTOS - FORNECIMENTO DE INSUMOS E EQUIPAMENTOS		
Desonerado - Recife		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	%
I		7,25
	PIS	0,65
	COFINS	3,00
	CPRB	3,60

NOTA: 1. CPRB – Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta de 3,60% pois considerou-se mão de obra com encargos sociais DESONERADOS.

8. VALOR ESTIMATIVO TOTAL

- 8.1. Diante o apresentado anteriormente, e considerando os custos administrativos / despesas indiretas / lucro e tributos, fica a seguir apresentado o resumo de valor estimado total.

OBJETO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
Serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva, com dedicação exclusiva de mão de obra e fornecimento de material, bem como serviços eventuais sob demanda.	R\$ 839.599,46	R\$ 10.075.193,56

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução indicada aponta para a contratação de empresa especializada em serviços de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva, com o fornecimento de mão de obra de dedicação exclusiva, fornecimento de equipamentos e insumos, bem como a execução de serviços eventuais sob demanda, conforme condições e especificações a serem melhor detalhadas no Termo de Referência e Edital.

9.1.1. Caracterização do serviço

9.1.1.1.O Serviço de Manutenção Predial inclui suporte técnico, operação e manutenção preditiva, preventiva e corretiva dos sistemas, equipamentos, instalações prediais e componentes, com fornecimento de mão de obra, ferramentas, equipamentos, instrumentos, uniformes e demais materiais necessários para execução dos serviços de forma contínua.

9.1.1.2.A inexistência de descrição de quaisquer partes ou equipamentos existentes, ou a substituição/alteração de suas características, não exime a CONTRATADA da prestação dos serviços contratados com relação às partes ausentes/substituídas/alteradas, desde que estas sejam integrantes dos sistemas mantidos.

9.1.1.3.Os serviços estender-se-ão a novos sistemas e subsistemas que venham a ser acrescentadas as edificações atuais, nas dependências do hospital, salvo quando comprovada a impossibilidade de cumprimento das demandas com as condições iniciais contratadas.

9.1.1.4.Os principais serviços a serem contratados se enquadram nos seguintes sistemas, porém não exauridos:

- § Hidrossanitários;
- § Gases medicinais;
- § Elétricos;
- § Sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA;
- § Sistema de proteção contra incêndio;
- § Portões eletrônicos e cancelas;
- § Rede lógica;
- § Estabilizadores de tensão e aterramento;
- § Alvenaria;
- § Esquadrias;
- § Pintura;
- § Impermeabilização;
- § Carpintaria e Marcenaria;
- § Serralharia;
- § Forros e Divisórias;
- § Bombas e equipamentos eletro-mecânicos;
- § Áreas verdes e Paisagismo.

9.1.1.5.As manutenções são categorizadas em 2 grupos, descritos a seguir:

- § **Manutenção Preventiva:** É caracterizada pelas verificações, inspeções, medições e testes preventivos nos sistemas, instalações e equipamentos em geral. A manutenção preventiva inibe a ocorrência de defeitos nos

componentes dos sistemas, conservando-os dentro dos padrões de segurança e em estado de funcionamento.

§ **Manutenção Corretiva:** Consiste nos serviços para corrigir as falhas ou defeitos constatados nos sistemas, equipamentos e instalações. A manutenção corretiva tem como objetivo eliminar a causa do problema, reconstituindo os componentes dos sistemas.

9.1.1.6.Os serviços deverão ser prestados tanto com o posto fixo de trabalho e fornecimento de insumos como também com serviços eventuais, sendo o fornecimento dos insumos e execução dos serviços eventuais realizados por demanda, atendendo aos planejamentos que serão feitos pela fiscalização da CONTRATANTE.

9.1.1.7.Os serviços serão executados com atendimento a um Plano de Manutenção Predial - PMP a ser elaborado pelo órgão demandante e para os serviços previstos nesta contratação, observada também a relação de serviços constantes em Relatórios de Inspeção Predial - RIP, a serem elaborados pela Superintendência de Manutenção do HSE, atendendo no mínimo a periodicidade determinada pelo Plano de Manutenção, e ao Diagnóstico de Manutenção Predial - DMP a ser elaborado pelo Posto Fixo de trabalho, e previamente validado pela fiscalização da CONTRATANTE.

9.1.2. Descrição do serviço

9.1.2.1. MÃO DE OBRA DE DEDICAÇÃO EXCLUSIVA - POSTO FIXO

§ Os postos fixos funcionarão de segunda-feira a domingo, vinte e quatro horas por dia (com postos em escala de 12x36h) e de segunda-feira a sexta-feira (com postos de 44 horas semanais), com dedicação exclusiva de mão de obra, para atendimentos às demandas urgentes e não previstas, com a supervisão e controle dos recursos alocados sob responsabilidade e fiscalização da CONTRATANTE.

§ As classificações dos postos fixos foram definidas em conformidade com as atividades descritas na Classificação Brasileira de Ocupações - CBO, do Ministério do Trabalho e Emprego - MTE, cabendo à CONTRATADA verificar por intermédio do respectivo código CBO quais são as atividades elencadas referentes ao posto de serviço e enquadrá-lo corretamente nas condições de trabalho e ao piso salarial da categoria do profissional, devendo ser qualificado e apto para executar as atividades ocupacionais requeridas neste Termo de Referência, bem como a contratação deve estar em concordância ao convencionado pelo sindicato da categoria ao qual a empresa está vinculada, consolidada em Convenção Coletiva de Trabalho - CCT, registrada no MTE.

§ Os postos devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

Eletricista:

§ Possuir como escolaridade mínima o ensino fundamental completo;

§ Possuir curso de capacitação na especialidade Eletricista ou Eletricista Predial, necessários ao cumprimento da função;

§ Possuir capacitação, com atualização vigente, da norma regulamentadora NR-10 (Segurança em instalações e serviços em eletricidade)

§ Possuir experiência mínima comprovada de 2 (dois) anos na função, na área de especialidade Eletricista / Eletricista Predial

Encanador:

- § Possuir como escolaridade mínima o ensino fundamental completo;
- § Possuir curso de capacitação na especialidade Encanador ou Encanador ou Predial ou Bombeiro hidráulico, necessários ao cumprimento da função;
- § Possuir experiência mínima comprovada de 2 (dois) anos na função, na área de especialidade Encanador ou Encanador ou Predial ou Bombeiro hidráulico

Pedreiro:

- § Possuir como escolaridade mínima o ensino fundamental completo;
- § Possuir experiência mínima comprovada de 2 (dois) anos em função profissional da área de Manutenção Predial

Pintor:

- § Possuir como escolaridade mínima o ensino fundamental completo;
- § Possuir experiência mínima comprovada de 2 (dois) anos em função profissional da área de Manutenção Predial

Marceneiro:

- § Possuir como escolaridade mínima o ensino fundamental completo;
- § Possuir experiência mínima comprovada de 2 (dois) anos em função profissional da área de Manutenção Predial

Serralheiro:

- § Possuir como escolaridade mínima o ensino fundamental completo;
- § Possuir especialização / capacitação comprovada em curso de Serralheiro
- § Possuir experiência mínima comprovada de 2 (dois) anos na execução de serviços na especialidade de serralheiro

Ajudante de eletricista/encanador:

- § Possuir como escolaridade mínima o ensino fundamental completo;
- § Possuir capacitação, com atualização vigente, da norma regulamentadora NR-10 (Segurança em instalações e serviços em eletricidade)
- § Possuir experiência mínima comprovada de 6 (seis) meses na função, como Auxiliar ou Ajudante de Eletricista.

Ajudante Geral:

- § Possuir como escolaridade mínima o ensino fundamental completo;
- § Possuir experiência mínima comprovada de 6 (seis) meses na função, como Auxiliar ou Ajudante Geral.

9.1.2.2. APOIO TÉCNICO

- § A contratação da equipe de Apoio Técnico visa o atendimento das demandas de supervisão da equipe de trabalhadores dos postos fixos, responsabilização pela execução dos serviços bem como representar a CONTRATADA na execução contratual.

- § Para a equipe de apoio foram previstos os seguintes profissionais:

Encarregado de manutenção (44 horas semanais) que, juntamente com o Engenheiro ou Arquiteto, será representante da CONTRATADA e fará parte da equipe residente bem como deverá comparecer diariamente no hospitalar e acompanhar a realização de todos os serviços. Deverão ser comprovadas as

qualificações a seguir:

§ 2º grau completo, desejável curso técnico profissionalizante na sua área de atuação;

§ Experiência profissional mínima de 2 (dois) anos na função, comprovada por meio de carteira de trabalho ou outros documentos idôneos;

§ Experiência na supervisão e fiscalização de obras, serviços de engenharia ou reformas;

§ Experiência em levantamento básico de quantitativos e cotação de preços para orçamentos;

§ Conhecimento de softwares MS Word e MS Excel, entre outros;

§ Conhecimento para ler e interpretar plantas técnicas de obras.

Engenheiro Civil ou Arquiteto (44 horas semanais) que será, juntamente com o Encarregado, representante da CONTRATADA e responsável técnico por todos os serviços executados, e que terá sua qualificação exigida conforme item de Qualificação Técnico-profissional apresentado no Termo de Referência.

9.1.2.3. FORNECIMENTO DE INSUMOS PARA USO PELA MÃO DE OBRA DE DEDICAÇÃO EXCLUSIVA

§ O fornecimento de insumos deve prever o atendimento exclusivo ao uso pelo posto fixo. A solicitação do tipo e quantitativos de insumos será feita pelo Encarregado ao Engenheiro Civil, que, após verificação da necessidade, deverá a demanda ser validada pela fiscalização da CONTRATANTE.

§ Todos os insumos a serem utilizados na contratação serão referenciados considerando as especificações e custos unitários da Tabela de Insumos disponibilizada no **Apêndice H**.

§ A aquisição dos insumos se dará por Ordem de Fornecimento - OF, autorizada pela fiscalização da CONTRATANTE, na qual deverá estar informado o Nível de Atendimento, sendo ele: **NORMAL, CRÍTICO ou URGENTE**, e seu respectivo prazo de fornecimento:

NÍVEL DE ATENDIMENTO		
Prazo máximo para fornecimento		
(contado da data e hora de emissão da OF)		
A	URGENTE	120 minutos
B	CRÍTICO	24 horas
C	NORMAL	72 horas

§ Os insumos a serem adquiridos deverão obedecer aos seguintes critérios:

- ❖ A CONTRATADA deve garantir, solidariamente, a qualidade dos insumos fornecidos;
- ❖ Os insumos devem ser novos e sem uso prévio;
- ❖ Será admitido o fornecimento de insumos equivalentes aos especificados, desde que de qualidade igual ou superior, previamente autorizados pela fiscalização da CONTRATANTE. Além disso, essa Fiscalização poderá exigir, quando houver dúvidas quanto à qualidade ou equivalência, a apresentação prévia de amostras dos materiais que serão utilizados, bem como de resultados de testes de composição, qualidade e resistência desses materiais,

fornecidos por entidade de reconhecida idoneidade técnica. A obtenção de tais atestados será de responsabilidade da CONTRATADA sem ônus para a CONTRATANTE;

❖ O controle da entrega, do transporte, da guarda e do uso dos insumos será de responsabilidade da CONTRATADA.

9.1.2.4. DOS SERVIÇOS EVENTUAIS POR DEMANDA

§ Os serviços eventuais sob demanda serão aqueles de maior complexidade técnico-operacional ou aqueles que extrapolem as atribuições da mão de obra de dedicação exclusiva; os quais deverão ser planejados em atendimento ao Plano de Manutenção Predial e que requeiram expertise ou capacidade operacional consolidados em Relatório de Inspeção Predial.

§ Os serviços eventuais deverão ser planejados e consolidados em Relatório de Inspeção predial, devendo ser demandados a CONTRATADA a partir de Ordens de Serviços – OS.

§ Os Relatórios de Inspeção Predial serão elaborados pelo posto de Engenheiro Civil em conjunto com o encarregado e sobre a fiscalização da Superintendência de Manutenção do HSE.

§ Após a análise dos Relatórios de Inspeção Predial, a fiscalização da CONTRATANTE definirá, a seu juízo de oportunidade e conveniência, um plano de ação para a execução das necessidades apresentadas.

§ A execução dos serviços sob demanda deverá atender, no mínimo, ao planejamento descrito no Plano de Manutenção Predial do HSE.

§ Os prazos para início e conclusão dos serviços serão determinados pela fiscalização da CONTRATANTE e apresentados no corpo de cada Ordem de Serviço.

§ Todos os Serviços eventuais a serem utilizados na contratação serão contratados considerando as especificações e custos unitários prioritariamente estabelecidos da Tabela de serviços disponibilizada no **Apêndice K**.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS COM A SOLUÇÃO ESCOLHIDA

10.1. Do ponto de vista operacional pretende-se melhorar o nível de atendimento aos usuários do HSE, com a recuperação das funcionalidades perdidas dos sistemas prediais instalados. Contribuindo também pelas melhorias no desempenho das instalações e aumento da vida útil dos imóveis. Com a alocação de profissionais técnicos especializados em regime de dedicação exclusiva, em conjunto com o fornecimento de insumos, busca-se agilizar a solução dos problemas colocando os sistemas aptos ao atendimento em menor tempo possível.

10.2. Como consequência de um melhor monitoramento e acompanhamento das instalações, minimizam-se os riscos com problemas elétricos, hidráulicos, civis e de qualquer outra ordem. Mitigam-se também os riscos de problemas com órgãos responsáveis pela fiscalização das instalações e com a saúde e bem-estar dos servidores e usuários do HSE.

10.3. No que tange os recursos humanos, a prestação dos serviços não gerará vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

- 11.1. O Instituto de Atenção à Saúde e Bem-estar dos Servidores do Estado de Pernambuco – IASSEPE possui em seu quadro de servidores, profissionais competentes para fiscalização dos contratos formalizados, portanto não sendo necessária a contratação de empresa especializada em supervisão/fiscalização de serviços/obras.
- 11.2. Desta forma, entende-se não haver, para o objeto em questão, previsão de contratações correlatas e /ou interdependentes.
- 11.3. A Administração poderá tomar as seguintes providências previamente ao contrato:
 - § Capacitação dos fiscais e gestores a respeito do tema objeto da contratação;
 - § Implementar procedimentos e protocolos para registro e acompanhamento das ações previstas nos Planos de Manutenção Predial os quais servirão de base para definição de uma contratação futura.

12. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

- 12.1. A vedação ao parcelamento do objeto não causa prejuízos ao erário em decorrência da perda da economia de escala, bem como não causa prejuízo em função dos riscos inerentes à própria execução, no processo em tela. Assim, quando o processo é executado por vários contratados poderá os serviços de manutenção predial não ser entregue integralmente no mesmo prazo, tendo em vista problemas nas relações jurídicas mantidas com diversos contratados.
- 12.2. Outrossim, não prejudica a ampla participação dos interessados e a competitividade do certame, uma vez que a solução reflete na economicidade e eficiência, estando, pois, de acordo com as normas que regem a matéria, haja vista que o parcelamento deve ser adotado sempre que refletir vantajosidade à Administração, o que não é o caso, conforme alhures especificado.
- 12.3. Assim, decidiu a Administração por realizar a contratação dos profissionais em LOTE ÚNICO, **não dividindo o processo em vários lotes**, de modo a garantir a execução alinhados dos serviços profissionais da mão de obra, o que ficaria comprometido com a divisão da contratação entre várias empresas.
- 12.4. Segundo jurisprudência do TCU, “inexiste ilegalidade na realização de pregão com previsão de adjudicação por lotes, e não por itens, desde que os lotes sejam integrados por itens de uma mesma natureza e que guardem relação entre si” (acórdão 5.260/2011-1ª Câmara). O que, no nosso entendimento, se aplica ao caso em questão.
- 12.5. Com estas medidas atende-se aos princípios da isonomia, eficiência e economicidade.

13. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE E POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. Critérios de sustentabilidade:

- 13.1.1. Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas ou poluentes, informando, se for o caso, o tratamento adotado para o recolhimento dos resíduos;
- 13.1.2. Substituir as substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
- 13.1.3. Separar e acondicionar em recipientes adequados para destinação específica

as lâmpadas fluorescentes, baterias, pilhas, óleos e frascos de aerossóis em geral, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;

- 13.1.4. Manter critérios especiais e privilegiados para aquisição de produtos e equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo de energia, classificados pelo Selo Procel de Economia de Energia (um instrumento promocional do PROCEL – Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica coordenado pelo Ministério das Minas e Energia), que comprova a eficiência energética;
- 13.1.5. Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local na execução dos serviços;
- 13.1.6. Providenciar o recolhimento dos materiais inservíveis e dos recipientes de tintas, vernizes, óleos e solventes originários dos serviços executados, para posterior repasse às empresas industrializadoras, responsáveis pela reciclagem ou reaproveitamento dos mesmos, ou destinação final ambientalmente adequada, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;
- 13.1.7. Os materiais empregados pela CONTRATADA deverão atender a melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto;
- 13.1.8. A qualquer tempo a CONTRATANTE poderá solicitar à CONTRATADA a apresentação de relação com as marcas e fabricantes dos produtos e materiais utilizados, podendo vir a solicitar a substituição de quaisquer itens por outros, com a mesma finalidade, considerados mais adequados do ponto de vista dos impactos ambientais;
- 13.1.9. A CONTRATADA deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, em suas versões mais recentes, nos seguintes termos:
- 13.1.10. O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e procedimentos do Plano Municipal de Gestão de Resíduos da Construção Civil, ou do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil apresentado ao órgão competente, conforme o caso;
- 13.1.11. Nos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a Contratada deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação.

13.2. Possíveis impactos ambientais:

- 13.2.1. Impactos ambientais são as alterações no ambiente causadas pelas ações humanas. Os impactos ambientais podem ser considerados positivos e negativos. Os impactos negativos ocorrem quando as alterações causadas geram risco ao ser humano ou para os recursos naturais encontrados no espaço. Por outro lado, os impactos são considerados positivos quando as alterações resultam em melhorias ao meio ambiente.
- 13.2.2. A presente contratação visa gerar impactos ambientais positivos, uma vez que haverá previsão da responsabilidade ambiental da futura contratada, que todo o material e equipamento a ser fornecido deverão considerar a composição, características ou componentes sustentáveis, atendendo, dessa forma, o

disposto nas normativas vigentes e pertinentes ao objeto.

- 13.2.3. A Contratada deverá adotar no que couber, as disposições da Instrução Normativa da Resolução Conama nº 362, de 23 de junho de 2005; da Resolução Conama nº 416, de 30 de setembro de 2009; bem como da Resolução Conama Nº 340, de 25 de setembro de 2003, para que seja assegurada a viabilidade técnica e o adequado tratamento dos impactos ambientais específicos.

14. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS

- 14.1. Com a execução do objeto, teremos como benefícios:
- 14.2. Evitar reduções e/ou paralisações no atendimento ao usuário por motivo de pane em sistemas ou subsistemas das instalações das edificações.
- 14.3. Redução das manutenções corretivas emergenciais, com a implementação de manutenções preditivas e programáveis onde os sistemas e subsistemas não serão paralisados sem prévio planejamento.
- 14.4. Garantir a ampliação da vida útil da edificação, considerando as intervenções que potencialize sua funcionalidade e seu desempenho.
- 14.5. Assegurar edificações confiáveis, estáveis e duráveis.
- 14.6. Garantir ambientes mais saudáveis e salubres, como maior nível de conforto para servidores e usuários.
- 14.7. Redução, gradativa, de investimentos com manutenções corretivas.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

- 15.1. Com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar desenvolvido, declaramos que a solução apresentada é viável de prosseguir e ser concretizada, pois:
- 15.2. A necessidade apontada é clara e adequadamente justificada;
- 15.3. Está alinhada com os objetivos estratégicos do órgão;
- 15.4. As quantidades e demais exigências a contratar estão coerentes com os requisitos quantitativos e qualitativos que precisam ser atendidos para resolução da necessidade identificada;
- 15.5. A escolha da melhor solução está justificada no neste documento;
- 15.6. Os resultados pretendidos com a solução escolhida atendem aos requisitos apresentados e agregam valor em termos de economicidade, aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como melhoria da qualidade dos serviços ofertados à sociedade;
- 15.7. A equipe de planejamento, responsável por este estudo técnico preliminar declara que a solução apresentada é a mais adequada para a referida contratação, demonstrando vantajosidade, logística e econômica, atendendo ao interesse público e viabilizando a contratação dos serviços.

16. ANEXOS

Apêndice A – LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO HSE
Apêndice B – PLANO BÁSICO DE MANUTENÇÃO PREDIAL
Apêndice C – COMPOSIÇÃO DE CUSTO E FORMAÇÃO DE PREÇO DA MÃO DE OBRA
Apêndice D – CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO – CCT SINDUSCON 2024/2026
Apêndice E – TERMO ADITIVO DA CONVENÇÃO COLETIVA
Apêndice F – PARAMETRIZAÇÃO DO CUSTO DE INSUMOS DE USO PELA MO DEDICADA
Apêndice G – COMPOSIÇÃO DE CUSTOS ADMINISTRATIVOS, LUCRO e TRIBUTOS
Apêndice H – TABELA INSUMOS SET/2025 - PE DESONERADA
Apêndice I – PLANILHA DE VALOR DE REFERÊNCIA PARA INSUMOS
Apêndice J – PARAMETRIZAÇÃO DO CUSTO DE SERVIÇOS EVENTUAIS
Apêndice K – TABELA DE SERVIÇOS EVENTUAIS SET/2025 - PE DESONERADA
Apêndice L – PLANILHA DE VALOR DE REFERÊNCIA PARA SERVIÇOS

Data da assinatura eletrônica.

FRANCIMILTON DOS SANTOS
Superintendente de Manutenção do HSE
CREA-PE nº 182127964-6

VIVIANY NOGUEIRA RAMOS GUEDES
Gerente de Manutenção do HSE
CAU-PE nº A287415



Documento assinado eletronicamente por **Francimilton dos Santos**, em 09/12/2025, às 09:57, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Viviany Nogueira Ramos Guedes**, em 09/12/2025, às 11:13, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **77992642** e o código CRC **8AF07DD1**.

INSTITUTO DE ATENÇÃO À SAÚDE E BEM-ESTAR DOS SERVIDORES DO ESTADO DE PERNAMBUCO

Av. Cons. Rosa e Silva, 36, - Bairro Aflitos, Recife/PE - CEP 52020-220, Telefone: