



MEMORIAL TÉCNICO E DESCRITIVO

01 – DO OBJETO

Contratação de empresa objetivando o registro de preço para, sob demanda, prestar serviços de manutenção predial corretiva com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, na forma estabelecida em planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI – em edificações da Secretaria Municipal de Saúde, distribuídas em toda a extensão do município de Balneário Rincão(SC).

02 – DA JUSTIFICATIVA

A contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial justifica-se pela indisponibilidade de mão de obra especializada no quadro funcional desta municipalidade, em quantidade e especialidade suficiente para atender a demanda existente.

A prestação de serviço de manutenção predial visa dar condições operacionais e estruturais para o funcionamento da estrutura municipal através da manutenção elétrica, de redes lógicas, hidrossanitárias, estruturais e de obras civis.

A manutenção predial deverá promover a segurança das instalações bem como fornecer adequações às necessidades da Secretaria de Saúde. Por se tratar de serviço de natureza continuada indispensável à administração, a interrupção comprometerá a continuidade das atividades públicas, motivo pelo qual justifica-se a necessidade da presente contratação.

03 – META A SER ALCANÇADA

Maior economia, rapidez e qualidade na execução nas manutenções prediais demandadas, com vista a garantir o perfeito funcionamento dos imóveis da contratante.

04 – BASE LEGAL

Deverá ser realizada licitação na modalidade pregão, tendo em vista que o serviço de manutenção predial é caracterizado como serviço comum.

05 – RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Valor estimado do objeto é de 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Os recursos orçamentários para fazer frente as obrigações assumidas correrão a conta dos orçamentos vigentes da Secretaria Municipal de Saúde de Balneário Rincão.

Considerando que se trata de contratação através de sistema de registro de preço, o detalhamento da rubrica orçamentária será informado a cada emissão de ordem de serviço gerada de acordo com o orçamento específico referente a cada edificação.

06 – LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

Os serviços serão prestados nas Unidades Básicas de Saúde e demais dependências de prestação de serviços municipais na área da saúde, estando estes



localizados dentro do perímetro do município de Balneário Rincão, conforme endereços que seguem:

Nº	UNIDADE DE ENSINO	ENDEREÇO
01	U.B.S CENTRAL	RUA LUIZ MARIA JÚLIA - CENTRO
02	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	RUA LUIZ MARIA JÚLIA – CENTRO
03	U.B.S. LAGOA DOS FREITAS	RUA BÚZIOS – LAGOA DOS FREITAS
04	U.B.S. PEDREIRAS	RUA VER. VITAL BROCCA/SINÉSIA TEIXEIRA LINO
05	U.B.S. ZONA SUL	AV. GILMAR CELOY CUSTÓDIO/
06	U.B.S. BARRA VELHA	RUA ANTÔNIO SEBASTIÃO LEMOS

07 – GARANTIA DOS SERVIÇOS

Os serviços executados deverão ter garantia mínima de 01 (um) ano contado a partir da execução. Durante o prazo de garantia, a contratada ficará obrigada a reparar quaisquer defeitos relacionados à má execução dos serviços, sempre que houver solicitação, e sem ônus para o contratante.

08 – DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

A manutenção corretiva consiste na prestação de serviço, sob demanda, nos sistemas integrados às instalações prediais, dispositivos hidrossanitários, pluviais, instalações e dispositivos elétricos, bem como reconstituição das partes civis afetadas incluindo a pintura geral.

Os componentes de edificação abrangidos na manutenção são exemplificados no anexo I deste termo de referência e constituem, em sua maioria, as seguintes atividades:

- a) corrigir vazamentos e outras anormalidades na tubulação da rede de água e esgoto, conexões, registros, torneiras, pias, vasos sanitários, caixas sifonadas, substituindo-os caso necessário;
- b) corrigir a regulação de válvulas, caixas de descarga, válvulas de mictórios, registro, engates, sifões, torneiras e outros dispositivos, trocando-os ou reparando-os quando necessário;
- c) realizar reparações na vedação de metais, substituindo-as caso necessário;
- d) reparar ferragens e louças sanitárias, corrigindo ou substituindo o que estiver danificado;
- e) reparar caixas de esgoto, caixa de inspeção, drenos, galerias de água pluvial, procedendo-se à limpeza e eliminando quaisquer irregularidades;
- f) corrigir anormalidades na tubulação ou conexões de ramal de abastecimento de água, instalando, consertando ou substituindo registro, válvulas retentoras, torneiras, bóias e outros dispositivos hidráulicos danificados;
- g) executar limpeza dos reservatórios de água potável;
- h) realizar desentupimento de rede de esgoto predial, pias, vasos sanitários, caixas sifonadas, ralos, caixas de inspeção e caixas de gordura;
- i) corrigir falhas nos quadros de distribuição, incluindo a distribuição de disjuntores, balanceamento de fases, substituição ou instalação de dispositivos elétricos, reaperto de conectores, medição de correntes;
- j) corrigir falhas no sistema de iluminação e das tomadas em geral, tanto nas instalações internas quanto externas, incluindo instalação, o conserto ou a substituição de condutores, interruptores, lâmpadas, reatores, sejam externas ou de embutir, simples ou tripolar, com ou sem aterramento;
- k) corrigir falhas na rede embutida ou aparente, de baixa tensão, incluindo quadro de distribuição, disjuntores, condutores, canaletas, calhas, receptáculos, interruptores; corrigir falhas nos sistemas de iluminação de emergência;
- l) instalar, reparar ou substituir dispositivos elétricos e eletrônicos tais como reatores, contactores, chaves de baixa tensão, fusíveis;



- m)** realizar manutenção, instalação ou substituição de luminárias, quando sua operação for insuficiente ou provocar frequente queima de lâmpadas;
- n)** realizar reaperto dos parafusos de sustentação das luminárias, lâmpadas, contatos de reatores, base de soquetes, disjuntores;
- o)** realizar medição dos circuitos para verificar o estado da fiação, corrigindo, ampliando ou substituindo aqueles que apresentarem descontinuidade, rupturas ou defeitos que afetem o nível de tensão das tomadas, lâmpadas, equipamentos;
- p)** ativar, ampliar e/ou mudar pontos elétricos;
- q)** corrigir falhas em telhados e suas estruturas;
- r)** realizar eventuais correções nos revestimentos de paredes, tetos e pisos;
- s)** realizar eventuais correções nos revestimentos internos e externos, eliminando a existência de trincas, descolamentos, manchas e infiltrações;
- t)** realizar instalação de quadros, murais, acessórios de banheiro e copa.
- u)** corrigir falhas em forros internos e recuperar os pontos defeituosos, utilizando os mesmos materiais anteriormente empregados, de forma a manter o nivelamento e pintura da mesma cor já existente;
- v)** realizar regulagem, alinhamento, ajuste de pressão, lubrificações de portas e janelas, consertos ou substituição de fechaduras, travas, dobradiças, molas hidráulicas, puxadores, trincos e serviços de plaina;
- w)** corrigir falhas em calçadas, pátios, revestimentos de pisos, acessos, corrimãos, muros e portões;
- x)** realizar correções em paredes, eliminando quebras, trincas, fissuras, desgastes, pintura;
- y)** realizar correções, eliminando infiltrações ou vazamentos em lajes impermeabilizadas e, se necessário, proceder à remoção da vedação e realizar nova impermeabilização;
- z)** executar revisão geral de janelas, portas, portões, corrigindo falhas encontradas ou substituindo partes quando necessário;
- aa)** executar a inspeção geral nas esquadrias, realizando lixamentos, soldas, pinturas, vedações, regulagens e remoção de partes enferrujadas;
- ab)** realizar limpeza de calhas e substituição de telhas;
- ac)** executar serviços de carpintaria, incluindo lixamento, impermeabilização, pintura, reaperto de parafusos, substituição de puxadores e fechaduras, montagens de móveis;
- ad)** realizar instalações de grades ou dispositivos de segurança
- ae)** realizar instalação de granitos, mármore e estruturas assemelhadas
- af)** executar a pintura sobre alvenaria rebocada, de superfícies em madeira e metálicas.
- ag)** realizar serviços de jardinagem, tais como corte de grama, poda de árvores e arbustos, limpeza e manutenção de canteiros com a eliminação de ervas daninhas e replantio de flores e folhagens.

9 - DISPOSIÇÕES GERAIS

Na execução das manutenções prediais, a definição do preço global dos serviços será por meio da composição dos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços e insumos diversos descritos na tabela SINAPI acrescido de Bonificação de Despesas Indiretas – BDI fixo definido pela administração anexo a este Termo de Referência.

O levantamento de preços deverá ser de acordo com a base do sistema de preços e custos da construção civil desenvolvido pela Caixa Econômica Federal – SINAPI para o Estado de Santa Catarina.

Nos casos em que a tabela SINAPI não oferecer custos unitários de insumos ou serviços, alternativamente poderá ser usado a tabela SICRO para o estado de Santa Catarina. Em não sendo possível a obtenção de preços nos referenciais informados deverá ser utilizada pesquisa de mercado no local da prestação do serviço, devendo ser apurada a média entre três cotações e sobre ela aplicar o mesmo desconto ofertado na licitação.

Deverão ser elaborados, pela contratada, previamente à emissão da ordem de serviço, a Planilha de Orçamento com fonte de custos baseada na tabela SINAPI.



O prazo para a apresentação da planilha de orçamento é de 05 (cinco) dias úteis, contados da solicitação.

A planilha de orçamento deverá ser enviada, preferencialmente, por correio eletrônico ao fiscal do contrato.

10 – DA PROPOSTA

O critério de julgamento da licitação deverá ser pelo maior percentual de desconto ofertado sobre a tabela SINAPI vigente no estado de Santa Catarina.

11 – DOS INSUMOS FORNECIDOS PELA CONTRATADA

Na realização dos serviços de manutenção corretiva todos os insumos deverão ser fornecidos pela contratada. Os insumos utilizados pela contratada na execução dos serviços deverão ser de boa qualidade e manter o padrão existente nas edificações, devendo as amostras serem submetidas à aprovação da fiscalização antes de seu emprego.

12 – EXECUÇÃO E RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

Os serviços de manutenção somente serão realizados mediante a aprovação do respectivo orçamento e emissão de ordem de serviço pelo fiscal do contrato.

A contratada deverá iniciar a execução do serviço no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a emissão da ordem de serviço, exceto em serviços emergenciais

Os serviços que não tenham sido autorizados serão desconsiderados para fins de pagamento, não cabendo a contratada qualquer alegação em contrário.

Os serviços somente serão considerados executados mediante o recebimento definitivo pelo fiscal do contrato.

13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

13.1 solicitar ou autorizar horário de trabalho especial;

13.2 solicitar a apresentação dos documentos de habilitação exigidos na contratação;

13.3 verificar se os materiais utilizados na execução dos serviços correspondam ao apresentado na proposta da contratada;

13.4 efetuar os pagamentos conforme preços pactuados;

13.5 acompanhar e fiscalizar a prestação de serviço através do fiscal do contrato;

14. DA DISPONIBILIDADE DE INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTOS E PESSOAL TÉCNICO PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A licitante vencedora com sede em outro município, que distar a 60 quilômetros ou mais, deverá dispor de instalações, equipamentos e pessoal técnico necessário para execução dos serviços objeto desta contratação conforme as especificações mínimas que seguem:

-Uma base operacional situada em região urbana do município de Balneário Rincão, composta por escritório, almoxarifado e pátio para atendimento da demanda desta contratação. As instalações devem comportar no mínimo, um escritório com almoxarifado para guarda de equipamentos, insumos e ferramentas empregados na execução dos serviços;

- Um veículo tipo utilitário em perfeitas condições de uso;



- Equipe de funcionários devidamente capacitados para o desempenho de atividades de manutenção predial, composta no mínimo por:

- 01 Encarregado Geral;
- 01 Engenheiro Civil ou Arquiteto
- 02 Pedreiros;
- 02 Ajudantes de Pedreiro;
- 01 Eletricista;
- 01 Ajudante de eletricista
- 01 Encanador
- 01 Ajudante de encanador
- 01 Carpinteiro;
- 01 Ajudante de carpinteiro

A contratante somente tratará sobre a execução contratual com o Encarregado Geral, bem como quanto a questões técnicas sobre a execução dos serviços com o **Engenheiro Civil/Arquiteto, devendo tais profissionais ficar à disposição da administração de segunda a sexta-feira das 08:00 as 12:00 horas e das 13:00 as 17:00 horas na base operacional da contratada no município de Balneário Rincão.**

O engenheiro Civil/Arquiteto será o responsável técnico pela execução dos serviços de manutenção predial, devendo acompanhar de forma eficiente a execução destes, conforme demanda existente.

Caso a licitante vencedora não disponha de base operacional nos critérios mencionados acima, está deverá disponibilizar tais **instalações no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do contrato**, sob pena de rescisão do mesmo com aplicação de multa por descumprimento total da obrigação.

15. DA FORMA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

O presente contrato é de execução indireta sob o regime de empreitada por preço unitário, considerando que não se trata de contrato por escopo, mas sim de contrato que não possui uma quantidade exata de itens a executar, sendo a demanda existente meramente estimativa.

Alerta-se aos interessados que o contrato será executado por demanda, não sendo esta fixa e contínua, mas sim, conforme a necessidade da administração.

A execução será realizada conforme a disponibilidade financeira e demanda da contratante, não cabendo a contratada qualquer reivindicação, a que título for, por descontinuidade ou diminuição da quantidade de serviço.

Conforme estabelecido, o regime de execução é por preço unitário, e somente serão pagos os serviços previamente autorizados pela contratante, executados e recebidos pela fiscalização, sendo a demanda informada meramente estimativa.

16. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento dos valores contratados e executados serão efetuados pela contratante mediante ordem bancária creditada em conta corrente num prazo de até 30(trinta) dias contados da protocolização da nota fiscal na Prefeitura Municipal de Balneário Rincão.

A contratada deverá apresentar documentação para a liquidação da despesa que possibilite a retenção de tributos, demonstrando claramente o valor bruto e o valor líquido da fatura e fazendo constar número da conta bancária, nome do banco e agência para a realização do pagamento.

A contratada deverá coletar as certidões probatórias da inexistência de débitos perante a justiça do trabalho, seguridade social, fundo de garantia por tempo de serviço, receita



federal, procuradoria da fazenda nacional, fazendas estaduais e municipais e anexar à nota fiscal a ser protocolada na Prefeitura Municipal de Içara.

A contratante poderá deduzir dos pagamentos devidos à contratada, os valores correspondentes a multas ou indenizações previstas no presente contrato.

Caso a contratada seja optante do SIMPLES NACIONAL deverá apresentar, juntamente com a nota fiscal, declaração na qual faça constar essa condição conforme modelo trazido na instrução normativa SRF 480/2004.

A compensação financeira é admitida nos casos de eventuais atrasos de pagamento pela Administração, desde que o contratado não tenha concorrido de alguma forma para o atraso. É devida desde a data limite fixada no contrato para o pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento da parcela.

Em caso de inadimplência de pagamento por parte da administração, os valores serão atualizados monetariamente, a partir do dia de seu vencimento e até o de sua liquidação, segundo os mesmos critérios adotados para a atualização de obrigações tributárias, conforme disciplina o artigo 117 da constituição do Estado de Santa Catarina.

A empresa deverá apresentar Nota Fiscal com CNPJ idêntico ao apresentado na proposta e consequentemente lançado na Nota de Empenho, devendo constar também o número do processo licitatório e a modalidade, número da Nota de Empenho, a fim de acelerar o trâmite de recebimento do produto/serviço e posterior liberação do documento fiscal para pagamento.

Balneário Rincão, 08 de abril de 2026.

Paulo José Inácio da Luz
Coordenador Técnico do Departamento de planejamento

ANEXO I – A

COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO ABRANGIDOS PELA MANUTENÇÃO PREDIAL

ELEMENTOS DE COBERTURA 1.estrutura 2.cobertura	DRENAGEM 1.impermeabilização 2.calhas e rufos 3.grades, grelhas, correntes, ralos e condutores
FORRO 1.forro de gesso, 2.forro de PVC 3.forro de madeira 4.alçapões	COMPLEMENTOS 1.ferragens 2.grades 3.guarda-corpos 4.acessórios
ELEMENTOS DE FECHAMENTO OU VEDAÇÃO 1. alvenaria, 2.divisórias, 3.gesso, 4.pedras 5.vidros	PAVIMENTAÇÃO EXTERNA 1. cerâmico 2. lajotas 3.paver 4.concreto 5.pedra
PINTURA INTERNA 1. comum 2. segurança 3. piso	PISOS E REVESTIMENTOS 1.cerâmicos 2.mármore e granitos 3.cimentado 4.emborrachados 5.fitas antiderrapantes 6.juntas 7.rodapés 8.peitoris 9.soleiras 10. comum 11. porcelanato 12. pedras
PINTURAS ESPECIAIS 1. tubulações 2. estacionamento 3. esquadrias 4. grades 5. janelas, portas e portões 6. puxadores acessórios	
PINTURA EXTERNA 1. comum, 2. segurança, 3. piso	
ESQUADRIAS E ACESSÓRIOS 1.esquadrias de alumínio 2.esquadrias de madeira 3.esquadrias de aço	FERRAGENS E ACESSÓRIOS 1.fechaduras, dobradiças e ferragens em geral 2.molas aéreas 3.puxadores 4.vidros 5.brises 6.grades 7.persianas 8.corrimãos
INSTALAÇÕES PEDIAIS DE ÁGUA FRIA 1.hidrômetro, 2.reservatório, 3.bombas hidráulicas, 4.válvulas e caixas de descarga, 5.registros, torneiras e metais sanitários, 6.pias e louças em geral, 7.acessórios para banheiro de PNE, 8.tubulações,	INSTALAÇÕES PEDIAIS DE ESGOTO SANITÁRIO 1.poços de recalque tubulações 2.ralos e aparelhos sanitários 3.fossas sépticas 4.filtro anaeróbico 5.sumidouro 6.vala de infiltração 7.caixas coletoras e caixas de gordura 8.ventilação

9. limpeza de caixas e reservatórios,	9. limpeza de sistema de esgoto em geral
<p>INSTALAÇÕES PREDIAIS DE ÁGUAS PLUVIAIS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. poço de recalque 2. tubulações 3. ralos e grelhas 4. caixa de inspeção e caixa de areia 5. sarjeta e boca de lobo 	<p>INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. extintores 2. hidrantes completos 3. mangueiras 4. bombas hidráulicas 5. válvulas 6. equipamento de medição 7. tubulações 8. placas de sinalização
<p>MANUTENÇÃO GERAL</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. furações 2. fixações montagem e desmontagem de mobiliários 3. armários de banheiro 4. armários de copa 5. suporte diversos 6. serralheria e soldas em geral 7. portões automáticos e cancelas 8. muro e alambrado 9. guarita de vigilância 	<p>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. entrada em média e baixa tensão 2. entrada de energia 3. ramais de entrada 4. transformadores 5. disjuntores 6. chaves seccionadoras 7. para-raios 8. barramentos e conectores 9. sistema de aterramento 10. medição de média e baixa tensão
<p>QUADROS ELÉTRICOS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. quadros gerais de distribuição 2. quadros de força e luz 3. quadros de automação e controle quadros de energia estabilizada identificação e proteção de quadros identificação de circuitos e rede 	<p>SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. captosres 2. pontaletes e isoladores 3. cabos de gaiolas e de descida 4. hastes e cabos enterrados 5. conectores e terminais de medição
<p>SISTEMA DE ILUMINAÇÃO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. luminárias para lâmpadas 2. outros tipos de aparelhos de iluminação 3. sistema de comando e dispositivos de controle 4. iluminação de emergência 5. iluminação de alerta e sinalização 6. iluminação de fachada 7. lâmpada LED 8. lâmpada incandescente comum e mista 9. lâmpada halógena 10. lâmpada tipo dicróica 11. lâmpada de vapor metálico e vapor de mercúrio 12. lâmpada tipo spot 13. soquetes e bocais 14. reatores diversos 	<p>SISTEMA DE TELEFONIA E LÓGICA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. entradas telefônicas 2. quadros gerais de telefonia 3. quadros parciais de telefonia 4. sistema primário e secundário de distribuição 5. redes tipo back bone de dados 6. rede horizontal de dados 7. racks de sistema de cabeamento estrutura dos testes e certificações de rede 8. identificação dos pontos 9. cabos elétricos nus 10. cabos e fios elétricos isolamento até 1KV 11. cabos e fios telefônicos internos e externos 12. cabos UTP, STP, FTP, FSTP 13. cabos coaxiais
<p>SINALIZAÇÃO INTERNA E EXTERNA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. totens e painéis 2. adesivos e películas 3. placas 	<p>SISTEMAS DE ENERGIA ESTABILIZADA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nobreak para automação 2. sistema monofásico, bifásico e trifásico 3. estabilizadores de tensão monofásico, bifásico e trifásico



<ul style="list-style-type: none">4. placas de mesa sinalização de piso bandeiras5. tomada de uso comum6. tomadas para equipamentos especiais7. tomada em equipamentos tipo rack8. tomada de sistema estabilizado	<p>SISTEMA E DISPOSITIVO DE PROTEÇÃO</p> <ul style="list-style-type: none">1. protetores contra surtos para rede elétrica, telefonia, rede horizontal de dados e racks de sistema de cabeamento estruturado2. testes e certificações de rede,3. identificação de pontos4. Cabos e fios telefônicos internos e externos
---	---



ANEXO I – B
BONIFICAÇÃO DE DESPESAS INDIRETAS - BDI

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO RINCÃO
DETALHAMENTO DO BDI

	EDITAL n °	MANUTENÇÃO PREDIAL
NOME DO LICITANTE:		

ITEM	COMPOSIÇÃO	TAXA %
1	ADMINISTRAÇÃO CENTRAL (AC)	5,50
2	IMPOSTOS E TAXAS (I)	8,65
	. ISS	5,00
	. PIS	0,65
	. FINSOCIAL (COFINS)	3,00
3	TAXA DE RISCO (R)	2,27
	. RISCO	1,27
	. SEGURO E GARANTIA	1,00
4	DESPESAS FINANCEIRAS	1,11
5	Lucro (L)	6,16
	T O T A L	22,95%

Considerações: Acórdão nº 2622/2013 – TCU – Plenário – 25/09/2013.

(*) BDI (%) = (((1+AC+R+S+G)*(1+DF)*(1+L))/(1-I))-1

Tipo da Obra: Simplex