

## UNIDADE ESTADUAL DO IBGE EM RONDONIA

## Estudo Técnico Preliminar 5/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 03611.000061/2026-14

## 2. Descrição da necessidade

A presente contratação visa atender à necessidade de serviços de manutenção predial, sem dedicação exclusiva de mão de obra e sob demanda, para os imóveis, edificações e instalações da Superintendência Estadual do IBGE em Rondônia (SES/RO) e da Agência do IBGE em Porto Velho/RO. Estes serviços compreendem a supervisão e gerenciamento, o fornecimento de mão de obra qualificada, materiais, equipamentos e demais insumos necessários para a realização das manutenções. A fundamentação detalhada da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada neste Estudo Técnico Preliminar, conforme apêndice do Termo de Referência.

A provisão desses serviços básicos é fundamental para o regular funcionamento da Superintendência Estadual do IBGE em Rondônia e da Agência do IBGE em Porto Velho/RO. A ausência ou insuficiência desses serviços comprometeria diretamente as pesquisas, levantamentos e demais serviços essenciais prestados pelo IBGE à sociedade, impactando a qualidade e a tempestividade dos dados estatísticos e geocientíficos que são subsídios cruciais para o planejamento e a formulação de políticas públicas.

Considerando a natureza dos serviços a serem contratados, o objeto é classificado como serviço comum, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos da legislação vigente. A manutenção predial contínua é essencial para garantir a segurança, a salubridade e a funcionalidade das instalações do IBGE em Rondônia.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Recursos Materiais	Flávia Regina Alves de Hungria Folador

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos para a contratação dos serviços de manutenção predial abrangem os seguintes pontos, conforme detalhado no Termo de Referência :

- **Sustentabilidade:** A contratada deverá adotar medidas para minimizar a geração de resíduos e promover sua destinação ambiental adequada, em conformidade com a **RESOLUÇÃO CONAMA N° 307/2002**, além de buscar maior eficiência na utilização de recursos naturais, como água e energia.
- **Subcontratação:** Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.
- **Garantia da Contratação:** Não haverá exigência de garantia da contratação, conforme os artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes deste Estudo Técnico Preliminar.
- **Vistoria:** A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível. Será assegurado ao interessado o direito de realizar vistoria prévia, acompanhado por servidor designado, de segunda a sexta-feira, das 08:00 às 17:00 horas. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações.
- **Serviços Técnicos Continuados:** Contratação de serviços técnicos continuados de manutenção predial, sem dedicação exclusiva de mão de obra, para a realização de serviços eventuais sob demanda nos imóveis do IBGE em Rondônia. Isso inclui correção de imperfeições em paredes, teto, piso, acabamento em massa corrida e pintura, colocação de canaletas para fiação elétrica e de telefonia, e renovação de pinturas de portas e janelas com tinta de qualidade.
- **Tratamento de Superfícies:** Nos pontos com pulverulência do revestimento, é necessária a remoção e nova aplicação do reboco, seguida de lixamento, limpeza, emassamento e pintura final.

- **Problemas de Umidade:** Em locais com umidade, é imperativo um diagnóstico técnico aprofundado para identificar a origem (capilaridade, infiltração, condensação ou vazamento), seguido de soluções corretivas específicas e medidas preventivas, com um plano de manutenção contínua.
- **Descarte de Entulho:** Todos os custos com retirada de entulho e seu correto descarte devem estar contemplados na proposta.
- **Normas Técnicas:** A empresa contratada deverá seguir rigorosamente as Normas Brasileiras (NBR) e Normas Regulamentadoras (NR), como NBR 8545/84, NBR 13276/16, NBR 13245/11, NR 06, NR 21 e NR 35.
- **Trabalho em Altura:** Para trabalhos em altura superior a 2 (dois) metros, a empresa deve fornecer todos os EPIs e equipamentos necessários.
- **Garantia:** A empresa contratada deverá fornecer garantia de, no mínimo, 2 (dois) anos para os serviços que envolvem pintura.

## 5. Levantamento de Mercado

Para a contratação dos serviços de manutenção predial, considerando a natureza do objeto e a modalidade de contratação (dispensa de licitação), o levantamento de mercado visa assegurar a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

O processo de pesquisa de preço busca a compatibilidade com os valores praticados pelo mercado, conforme o Art. 23 da Lei nº 14.133 /21. No presente caso, embora o ideal seja a obtenção de no mínimo três orçamentos, a instrução processual prosseguirá, excepcionalmente, com a utilização de um orçamento referencial.

Esta decisão fundamenta-se na imperatividade de celeridade procedimental e na urgência das intervenções de manutenção predial necessárias. A demora na contratação poderia agravar as patologias identificadas (como umidade e infiltrações), resultando em maior degradação do patrimônio público e em custos de reparação elevados.

Para assegurar a vantajosidade da contratação, o valor obtido no mercado local será confrontado com tabelas referenciais oficiais, notadamente o SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil). Ressalta-se que, para a correta aferição da compatibilidade de preços, será considerada a aplicação do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) sobre os custos diretos das tabelas de referência, garantindo que o valor estimado reflita a realidade do mercado de engenharia e cubra as despesas indiretas, tributos e o lucro justo da contratada. Assim, garante-se a proteção do erário e a conformidade técnica e econômica do processo, focando na pronta resposta às necessidades de infraestrutura da Unidade.

## 6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a manutenção predial consiste na contratação de serviços sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, para atender às necessidades dos imóveis do IBGE em Rondônia. O modelo de execução do objeto, conforme detalhado no Termo de Referência, seguirá a seguinte dinâmica:

- **Início da Execução:** Imediatamente a partir da assinatura do Contrato;
- **Reunião Inicial:** A Contratante convocará a contratada, em até 5 (cinco) dias após a assinatura do Contrato, para uma reunião de alinhamento de entendimentos e expectativas (Reunião Inicial). O objetivo será alinhar a forma de comunicação, definir providências para a inserção da contratada no ambiente de prestação dos serviços, implementar os serviços e alinhar entendimentos quanto aos modelos de execução e gestão do contrato;
- **Local e Horário da Prestação dos Serviços:** Os serviços serão prestados na **Superintendência Estadual do IBGE em Rondônia** (R. Duque de Caxias, 1223 - Centro, Porto Velho - RO, 76801-126) e na **Agência do IBGE em Porto Velho** (R. Tenreiro Aranha, 2732 - Centro, Porto Velho - RO, 76801-114). O horário padrão será de segunda a sexta-feira, das 08:00 às 17:00, podendo ser ajustado em caso de necessidade e concordância dos responsáveis;
- **Materiais e Equipamentos:** A Contratada deverá disponibilizar todos os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários para a perfeita execução dos serviços, promovendo sua substituição quando necessário.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Conforme demanda apresentada pela Seção de Recursos Materiais, a metodologia empregada para a estimativa dos quantitativos a serem contratados fundamentou-se na análise do histórico de consumo e necessidades de manutenção da Superintendência Estadual do IBGE em Rondônia, considerando as operações e atividades rotineiras e projetadas.

O levantamento dos serviços anteriormente executados e empenhados proporcionou uma aferição objetiva das necessidades desta Superintendência em relação a cada tipologia de manutenção. A demanda atual reflete a necessidade de otimizar a estruturação das atividades e aprimorar a eficácia de suas execuções, garantindo o suporte adequado às operações da Superintendência e da Agência do IBGE em Porto Velho.

Nesse sentido, foram inseridos todos os serviços possíveis que poderão ser utilizados ao longo da vigência contratual, com quantitativos dimensionados a partir da análise criteriosa do histórico de consumo, conforme tabela abaixo:

SISTEMA	IDENTIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS	DESCRIÇÃO
<b>Serviços de Manutenção Elétrica</b>	Troca de lâmpadas	Substituição de lâmpadas embutidas, sobrepostas, reatores e luminárias danificadas ou queimadas
	Reparo em fiação elétrica	Identificação e correção de problemas na rede elétrica interna, incluindo tomadas, interruptores e pontos de iluminação
	Manutenção de quadro elétrico	Verificação, limpeza, reaperto de conexões, substituição de disjuntores e outros componentes do quadro de distribuição, conforme necessidade
	Substituição de canaletas de fios (elétrica e lógica) e outros	Instalação, reparo e substituição de canaletas e eletrodutos para organização e proteção de fiações elétricas e de dados
<b>Serviços de Manutenção Hidráulica</b>	Reparo de vazamentos	Localização e correção de vazamentos em tubulações de água fria, quente e esgoto, registros e válvulas
	Reparo em encanamento e tubulações	Conserto ou substituição de seções danificadas de encanamentos e tubulações
	Reparo em vasos sanitários /descarga	Manutenção de válvulas de descarga, caixas acopladas, assentos e outros componentes de vasos sanitários
	Reparo em pias e torneiras	Conserto ou substituição de torneiras, misturadores, sifões, flexíveis e outros componentes de pias e lavatórios
	Desobstrução de ralos	Limpeza e desobstrução de ralos, caixas de gordura e tubulações de esgoto
	Limpeza e desobstrução de calhas	Remoção de detritos, folhas e outros materiais que obstruam calhas e condutores pluviais
	Manutenção, reparo ou substituição da bomba da caixa d'água	Diagnóstico, reparo ou substituição de bombas hidráulicas para abastecimento da caixa d'água
	Manutenção, reparo ou substituição da boia da caixa d'água	Diagnóstico, reparo ou substituição de boias de nível para controle do fluxo de água na caixa d'água
<b>Serviços de Manutenção Civil e Acabamentos</b>	Pintura de paredes internas	Preparação de superfícies (lixamento, massa corrida) e aplicação de pintura em paredes internas
	Reparos em alvenarias em geral	Conserto de trincas, rachaduras, buracos e danos em paredes de alvenaria, incluindo reboco e emboço

	Reparo em pisos	Conserto ou substituição de pisos danificados (cerâmica, porcelanato, vinílico, etc.), incluindo rejuntamento
	Reparo em forro (gesso /outros)	Conserto de danos em forros de gesso, PVC, madeira ou outros materiais, incluindo pintura e acabamento
<b>Serviços de Manutenção de Esquadrias, Coberturas e Portas</b>	Manutenção de telhado	Reparos em telhas (cerâmicas, fibrocimento, metálicas), estrutura do telhado, cumeeiras e rufos, visando eliminar infiltrações
	Troca de janelas de vidro temperado	Substituição de vidros temperados danificados em janelas e portas
	Troca de janelas de vidro cancelado	Substituição de vidros cancelados danificados em janelas e portas
	Reparo e ajuste de portas	Conserto de dobradiças, maçanetas, puxadores, molas e ajustes em portas de madeira, metal ou vidro
	Substituição de fechaduras	Troca de fechaduras danificadas, obsoletas ou com problemas de funcionamento, manutenção e confecção de cópias de chaves
	Ajuste e manutenção das bordas das portas e janelas	Reparos em guarnições, alizares, batentes e acabamentos de portas e janelas
<b>Manutenção de Portões e Motores</b>	Manutenção de portão metálico	Reparos na estrutura metálica, soldas, lubrificação de roldanas e trilhos, pintura anticorrosiva
	Manutenção/Substituição de motor eletrônico de portão	Diagnóstico, reparo ou substituição de motores, centrais eletrônicas, controles remotos e sensores de segurança
<b>Limpeza</b>	Limpeza básica do serviço com retirada de entulho	Limpeza e desobstrução dos resíduos e outros após os serviços realizados, inclusive com a utilização de caçamba de entulho

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 65.093,00

SISTEMA	ESCOPO DE SERVIÇOS	MÉDIA DE PREÇO DO SERVIÇO (INCLUSO MATERIAL E MÃO DE OBRA)
<b>Serviços de Manutenção Elétrica</b>	Troca de lâmpadas	R\$ 1.006,25
	Reparo em fiação elétrica	R\$ 122,50
	Manutenção de quadro elétrico	R\$ 1.475,00
	Substituição de canaletas de fios (elétrica e lógica) e outros	R\$ 1.168,75
<b>Serviços de Manutenção Hidráulica</b>	Reparo de vazamentos	R\$ 9.281,25
	Reparo em encanamento e tubulações	R\$ 712,50
	Reparo em vasos sanitários/descarga	R\$ 2.137,50
	Reparo em pias e torneiras	R\$ 4.275,00
	Desobstrução de ralos	R\$ 731,25
	Limpeza e desobstrução de calhas	R\$ 156,25

	Manutenção, reparo ou substituição da bomba da caixa d'água	R\$ 5.425,00
	Manutenção, reparo ou substituição da boia da caixa d'água	R\$ 643,75
<b>Serviços de Manutenção Civil e Acabamentos</b>	Pintura de paredes internas	R\$ 71,25
	Reparos em alvenarias em geral	R\$ 1.262,50
	Reparo em pisos	R\$ 3.743,75
	Reparo em forro (gesso/outros)	R\$ 2.531,25
<b>Serviços de Manutenção de Esquadrias, Coberturas e Portas</b>	Manutenção de telhado	R\$ 3.118,75
	Troca de janelas de vidro temperado	R\$ 5.068,75
	Troca de janelas de vidro cancelado	R\$ 5.068,75
	Reparo e ajuste de portas	R\$ 1.731,25
	Substituição de fechaduras	R\$ 512,50
	Ajuste e manutenção das bordas das portas e janelas	R\$ 468,75
<b>Manutenção de Portões e Motores</b>	Manutenção de portão metálico	R\$ 1.317,50
	Manutenção/Substituição de motor eletrônico de portão	R\$ 11.687,50
<b>Limpeza</b>	Limpeza básica do serviço com retirada de entulho	R\$ 1.375,50
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 65.093,00</b>

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto desta contratação não será parcelado, sendo configurado como um item único de prestação de serviços de manutenção predial sob demanda. Esta decisão fundamenta-se nos seguintes pontos:

- Responsabilidade Técnica Integrada:** A manutenção predial envolve sistemas interdependentes (hidráulico, elétrico e civil). O parcelamento poderia gerar conflitos de responsabilidade técnica entre diferentes empresas, dificultando a identificação da causa raiz de eventuais falhas e comprometendo as garantias dos serviços prestados.
- Eficiência Administrativa e Logística:** A gestão de um contrato único para todos os serviços de manutenção sob demanda é mais eficiente, reduzindo o ônus administrativo de gerenciar múltiplos contratos e facilitando a coordenação das intervenções nos imóveis da Superintendência e da Agência.
- Economia de Escala e Celeridade:** A concentração dos serviços em uma única contratada permite uma melhor resposta logística para atendimentos emergenciais e sob demanda, garantindo que a empresa mantenha a mobilização necessária para atender prontamente a todas as tipologias de serviço previstas, sem os atrasos que a fragmentação do objeto poderia causar.

Portanto, a solução não parcelada é a que melhor atende ao interesse público, garantindo a integridade da manutenção predial e a continuidade das atividades institucionais com a máxima eficácia.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há previsibilidade de contratações correlatas e /ou interdependentes.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A aquisição do objeto encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações 2026 da Superintendência Estadual do IBGE em Rondônia, conforme **DFD 6/2025**.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação dos serviços de manutenção predial sob demanda proporcionará os seguintes benefícios estratégicos para a Superintendência Estadual do IBGE em Rondônia:

**1. Preservação do Patrimônio Público:** A manutenção contínua e preventiva evitará a degradação precoce das instalações, assegurando a integridade física dos imóveis e prolongando a vida útil dos sistemas hidráulicos, elétricos e estruturais, o que resulta em economia a longo prazo.

**2. Continuidade das Atividades Institucionais:** A disponibilidade de serviços de reparo sob demanda é indispensável para mitigar riscos de paralisação das atividades por falhas na infraestrutura, garantindo a fluidez das rotinas administrativas e das pesquisas realizadas pelo IBGE.

**3. Eficiência no Planejamento de Manutenção:** A estruturação desta contratação sob demanda reduz drasticamente a necessidade de processos de contratação emergenciais para reparos urgentes, que são mais onerosos e fragmentam a gestão da infraestrutura da unidade.

**4. Otimização de Recursos Públicos:** A centralização dos serviços em um contrato único planejado promove a máxima eficiência na aplicação dos recursos financeiros, garantindo uma melhor relação custo-benefício e o uso racional de materiais e mão de obra especializada.

**5. Valorização do Ambiente de Trabalho e Segurança:** A garantia de instalações seguras, salubres e bem conservadas promove a melhoria direta das condições de trabalho, refletindo positivamente na produtividade, na segurança ocupacional e no bem-estar dos servidores e do público atendido.

## 13. Providências a serem Adotadas

Previamente à celebração de qualquer instrumento contratual, e em estrita observância ao disposto no art. 91, §4º da Lei nº 14.133 /2021, a Administração Pública procederá à rigorosa verificação das condições de habilitação da futura Contratada. Este procedimento visa, sobretudo, identificar e coibir o eventual descumprimento de requisitos legais e a existência de sanções impeditivas à contratação. Para tanto, serão consultados os cadastros informativos oficiais, tais como:

1. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (**SICAF**);
2. Cadastro Nacional de Empresas Punidas (**CNEP**), também mantido pela Controladoria-Geral da União (acessível em <https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>);
3. Esta diligência é fundamental para assegurar a probidade, a legalidade e a eficiência nos processos de contratação pública, protegendo o interesse público e garantindo a seleção de fornecedores aptos e idôneos.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução desta contratação pautar-se-á por diretrizes de sustentabilidade, priorizando, sempre que viável tecnicamente, a utilização de materiais de construção, tintas e componentes que ostentem selos ou certificações ambientais, bem como o uso de produtos com baixa emissão de compostos orgânicos voláteis (VOCs).

No que tange ao descarte de resíduos da construção civil (entulho), latas de tinta, solventes e componentes elétricos substituídos, a Contratada deverá observar rigorosamente as normas de descarte e logística reversa, garantindo a destinação final ambientalmente adequada em estrita conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 (específica para resíduos de construção), a Resolução CONAMA nº 401/08 e a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

Adicionalmente, com vistas à eficiência operacional e redução do impacto ambiental, as intervenções buscarão a otimização do consumo de recursos naturais, priorizando a instalação de dispositivos que promovam a economia de água e energia elétrica, assegurando a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e o uso racional dos recursos públicos.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Em face do exposto, conclui-se pela total viabilidade e conveniência da presente contratação, uma vez que ela se demonstra **estratégica, necessária e plenamente vantajosa** para a Administração Pública. A prestação dos serviços de manutenção predial está intrinsecamente vinculada ao atendimento do interesse público, sendo condição indispensável para assegurar o **pleno funcionamento operacional da Superintendência Estadual do IBGE em Rondônia** e da Agência do IBGE em Porto Velho, garantindo a ininterrupta prestação dos serviços institucionais. Fundamentada em rigorosos critérios técnicos, legais e econômicos, a solução proposta prioriza a

**máxima eficiência e a transparência administrativa**, garantindo que o dispêndio de recursos públicos resulte em uma entrega de qualidade, alinhada aos princípios da economicidade e da governança pública.

## 16. Responsáveis

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

**FLAVIO LEAO DE SOUZA FILHO**

Responsável pela contratação direta



*Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 17:54:24.*