

ESP-UNESP-FAC. DE CIENC. E TECNOL-C.PRES.PRUD

Estudo Técnico Preliminar 35/2026

1. Informações Básicas

Número do processo:/2026

2. Descrição da necessidade

2.1. A limpeza e conservação de telhados, calhas, rufos e condutores horizontais e verticais são fundamentais para garantir o correto escoamento das águas pluviais, prevenindo obstruções, infiltrações, sobrecargas estruturais, umidade e deterioração precoce das edificações.

A ausência de manutenção periódica favorece o acúmulo de folhas, galhos, poeira e outros detritos, reduzindo a eficiência do sistema de drenagem e podendo ocasionar danos em telhas, revestimentos, pinturas, estruturas e fundações.

Em edificações próximas a árvores ou sujeitas a maior incidência de resíduos e intempéries, a manutenção deve ocorrer de forma periódica, visando preservar as condições de funcionamento, segurança e durabilidade dos sistemas de cobertura e drenagem pluvial.

A periodicidade recomendada de limpeza e conservação varia de seis meses a um ano, dependendo das características do ambiente onde está a edificação. Em áreas com elevados índices pluviométricos, por exemplo, a indicação é que seja realizada com maior frequência. O mesmo acontece em unidades cercadas por construções mais altas, que podem gerar resíduos que se acumulam nos telhados vizinhos.

As intervenções regulares também são aconselhadas em empreendimentos próximos de árvores, com o objetivo de retirar folhas e galhos que se acumulam na calha.

Calhas e rufos têm grande importância nas edificações, sendo que o objetivo das calhas é coletar as águas de chuva que caem sobre o telhado e encaminhá-las aos condutores verticais (prumadas de descida), enquanto os rufos servem para proteger paredes expostas (rufo tipo pingadeira) ou evitar infiltrações nas juntas entre telhado e parede (rufo interno). Com calhas e rufos em bom estado, evitam-se diversos danos causados pelas águas pluviais, como o apodrecimento dos beirais das construções e a umidade excessiva nas paredes, que acelera o desgaste da alvenaria e da pintura.

Entre outras funções cumpridas pelas calhas e rufos também é possível destacar a proteção do reboco externo da edificação, evitar rachaduras e corrosões nas fundações, já que encaminham a água para a captação da rua, e impedir a umidade nas paredes, o que causa estragos e bolhas na pintura.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretoria Técnica de Serviços	Alexandre Monteiro Gimenez

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. São obrigações da Contratada

4.1.1. Realizar o objeto do Contrato em estrita observância ao expresso e previamente autorizado.

4.1.2. Os serviços não deverão obstruir o andamento das rotinas de trabalho dos ambientes dos prédios. Assim, a Contratada deverá ajustar os serviços com os responsáveis pelas Salas e pelo Prédio, com a supervisão da Diretoria Técnica de Serviços.

4.1.3. Cumprir rigorosamente as especificações técnicas e os prazos constantes no Edital.

4.1.4. Comunicar à Contratante qualquer anormalidade que interfira no bom andamento do Contrato.

4.1.5. Prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo fiscal do Contrato, atendendo de imediato às reclamações.

4.1.6. Manter entendimento com o fiscal, objetivando evitar transtornos nos atendimentos.

4.1.7. A Contratada deverá confirmar os tamanhos e quantidades, dos materiais e serviços nos locais onde deverão ser executados, junto com o fiscal do Contrato.

4.2. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, considerando a baixa complexidade do objeto e sua entrega imediata.

4.3. Será exigido atestado de capacidade técnica a fim de que a Administração possa assegurar-se de que a empresa detém qualificação técnico-profissional e técnico-operacional para a execução de contratações similares, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto licitado. Isso reduz o risco de inexecução contratual e entrega de bens com qualidade deficiente ou fora do prazo.

A avaliação prévia dos locais de execução não se mostra necessária, tendo em vista que os serviços de limpeza e conservação de telhados, calhas, rufos e condutores apresentam natureza comum e padronizada, passíveis de adequada caracterização por meio das informações constantes no Termo de Referência.

As condições gerais dos prédios, bem como as especificações técnicas e quantitativos estimados, são suficientes para a elaboração das propostas, não havendo complexidade que justifique a obrigatoriedade de vistoria.

A dispensa da avaliação prévia amplia a competitividade do certame, evitando custos adicionais e restrições à participação de interessados, sem prejuízo da adequada execução contratual.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O levantamento de mercado identificou a existência de diversas soluções para a execução dos serviços de limpeza e conservação de telhados, calhas, rufos e condutores:

Contratação de empresa especializada para execução dos serviços, com fornecimento de mão de obra, equipamentos e insumos necessários, sob demanda, por metro quadrado.

Prós:

Solução amplamente adotada pela Administração Pública;

Não exige estrutura própria da instituição;

Empresas já possuem equipe treinada para trabalho em altura (NR-35);

Maior segurança na execução dos serviços;

Flexibilidade (execução conforme necessidade);

Redução de riscos trabalhistas e operacionais;

Melhor previsibilidade de custos por unidade de medida.

Contras:

Dependência de empresa contratada;

Necessidade de fiscalização contratual;

Variação de preços conforme mercado.

Realização dos serviços por servidores da própria instituição.

Prós:

Controle direto sobre a execução;
Possível redução de custos em longo prazo (em cenários muito específicos).

Contras:

Necessidade de capacitação específica para trabalho em altura (NR-35);
Riscos elevados de acidentes;
Necessidade de aquisição de EPIs, equipamentos e materiais;
Possível desvio de função de servidores;
Baixa eficiência operacional;
Responsabilização direta da Administração por eventuais ocorrências.

Contratação de empresa com disponibilização de equipe fixa para execução contínua dos serviços.

Prós:

Disponibilidade permanente de equipe;
Agilidade no atendimento.

Contras:

Custos elevados (mesmo sem demanda constante);
Ociosidade da equipe em períodos sem necessidade;
Modelo pouco eficiente para demandas esporádicas;
Menor economicidade para a Administração.

Contratações isoladas conforme surgimento da necessidade.

Prós:

Atendimento direto de demandas específicas;
Sem compromisso contínuo.

Contras:

Morosidade nos processos de contratação;
Risco de descontinuidade dos serviços;
Maior carga administrativa;
Possibilidade de preços menos vantajosos;
Dificuldade de planejamento.

Considerando que a necessidade da unidade é recorrente, porém não contínua, com variação de locais e quantitativos ao longo do tempo, verifica-se que:

A execução direta não é recomendada, devido aos riscos envolvidos e à necessidade de estrutura especializada;
A contratação com equipe fixa gera custos desnecessários em períodos sem demanda;
As contratações pontuais não atendem ao princípio da eficiência administrativa.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada sob demanda, por meio de Sistema de Registro de Preços, mostra-se a solução mais adequada, pois:

Permite contratações conforme a necessidade real;
Garante maior economicidade;
Reduz a carga administrativa com múltiplos processos;
Proporciona maior agilidade na execução dos serviços;
Assegura melhores condições de segurança e conformidade normativa.

CONCLUSÃO DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a solução mais vantajosa é a constituição de Sistema de Registro de Preços para contratação de empresa especializada na prestação dos serviços, por se tratar da opção mais eficiente, segura e economicamente adequada para atendimento da demanda da unidade.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta consiste na contratação, por meio de Sistema de Registro de Preços, de empresa especializada para prestação de serviços de limpeza, conservação e desobstrução de telhados, calhas, rufos e condutores horizontais e verticais das edificações da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP – Campus de Presidente Prudente, mediante fornecimento de mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas, materiais de consumo, EPIs e EPCs necessários à execução integral dos serviços.

A contratação tem como objetivo garantir o adequado funcionamento dos sistemas de cobertura e drenagem pluvial das edificações, prevenindo infiltrações, acúmulo de água, entupimentos, deterioração precoce dos elementos construtivos e demais patologias decorrentes da ausência de manutenção preventiva.

Os serviços compreenderão a remoção de folhas, galhos, poeira, lodo e demais detritos acumulados em telhados, calhas, rufos e condutores, bem como a desobstrução dos sistemas de escoamento de águas pluviais, incluindo caixas de passagem situadas a jusante dos condutores. Também deverão ser realizadas inspeções visuais das coberturas e sistemas de drenagem, com comunicação formal à Contratante sobre eventuais irregularidades identificadas, tais como trincas, corrosões, furos, deslocamentos, falhas de vedação ou elementos danificados.

A execução dos serviços deverá observar integralmente as normas técnicas e de segurança aplicáveis, especialmente as relacionadas ao trabalho em altura, incluindo a NR-35, sendo de responsabilidade exclusiva da Contratada o fornecimento de equipamentos, sistemas de proteção, capacitação dos trabalhadores e demais recursos necessários à execução segura das atividades.

Os serviços poderão ser executados por meio de varrição manual, utilização de sopradores, hidrojateamento ou outros equipamentos adequados, conforme as características de cada local e autorização da Contratante. Quando utilizados sopradores, deverá ser realizado o controle do direcionamento do fluxo de ar, evitando o deslocamento de resíduos para áreas adjacentes das edificações. Todos os resíduos removidos deverão ser recolhidos, acondicionados e destinados adequadamente fora da Universidade, conforme a legislação ambiental vigente.

A solução contempla atendimento sob demanda, conforme necessidade da Contratante, abrangendo os diversos tipos de cobertura existentes na unidade, incluindo telhas cerâmicas, metálicas, fibrocimento, lajes impermeabilizadas e demais sistemas construtivos presentes nas edificações do campus.

A medição dos serviços será realizada conforme a natureza das atividades executadas, sendo adotado metro quadrado para limpeza de telhados e metro linear para limpeza e conservação de calhas, rufos e condutores horizontais e verticais, já contemplando eventuais desmontagens ou remoções provisórias necessárias à execução dos serviços.

A adoção do Sistema de Registro de Preços mostra-se adequada em razão da natureza continuada e variável das demandas de manutenção preventiva das edificações, permitindo maior flexibilidade administrativa, racionalização de custos e atendimento das necessidades conforme a ocorrência e priorização dos serviços ao longo da vigência contratual.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Estima-se contratar o serviço como um todo 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), compreendendo serviço de limpeza e conservação de telhados, calhas, rufos e condutores horizontais, em prédios nas dependências da Faculdade de Ciências e Tecnologia da UNESP - Campus de Presidente Prudente.

A estimativa das quantidades foi elaborada com base em critérios técnicos e históricos, visando garantir o atendimento adequado da demanda da unidade, sem superdimensionamento ou risco de descontinuidade dos serviços.

Para a definição dos quantitativos, foram considerados:

Levantamento das áreas construídas da unidade, abrangendo telhados, calhas, rufos e sistemas de drenagem existentes nos prédios do campus;
Histórico de manutenções anteriores, incluindo registros de solicitações de serviços similares, ordens de serviço e contratações correlatas;
Características físicas das edificações, como tipologia dos telhados, grau de exposição a intempéries e presença de arborização (que influencia no acúmulo de resíduos);
Periodicidade recomendada para manutenção preventiva, a fim de evitar obstruções, infiltrações e danos estruturais;
Demanda projetada, considerando a necessidade de atendimentos corretivos eventuais, além das manutenções programadas.

Com base nesses elementos, foi estimado o quantitativo anual de serviços em 15.000 m², a ser utilizado de forma sob demanda, por meio do Sistema de Registro de Preços.

Ressalta-se que, por se tratar de serviços cuja necessidade pode variar ao longo do tempo, o quantitativo estimado não implica obrigatoriedade de contratação integral, mas representa uma previsão máxima para garantir a disponibilidade do serviço sempre que necessário.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 215.250,00

8.1. O valor total da Contratação está estimado em Duzentos e Quinze Mil, Duzentos e Cinquenta Reais.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A presente contratação será realizada em item único, não sendo tecnicamente recomendável o seu parcelamento.

Os serviços de limpeza e conservação de telhados, calhas, rufos e condutores horizontais e verticais constituem uma solução integrada, cuja execução demanda padronização de procedimentos, utilização de equipe especializada (inclusive para trabalho em altura) e responsabilidade única sobre a execução, segurança e qualidade dos serviços.

O eventual parcelamento da solução poderia comprometer a eficiência operacional, dificultar a coordenação das atividades, gerar sobreposição de responsabilidades entre diferentes prestadores e aumentar os riscos relacionados à segurança dos trabalhadores e à integridade das edificações.

Além disso, a divisão do objeto não traria ganhos de economicidade, uma vez que os serviços são mensurados por metro quadrado e executados de forma interdependente, sendo mais vantajosa a contratação de uma única empresa, que assegure uniformidade na execução e facilite a fiscalização contratual.

Dessa forma, conclui-se que a contratação em item único é a medida mais adequada, garantindo maior eficiência, segurança, padronização e melhor gestão do contrato.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não serão necessárias contratações correlatas ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, nos termos do Decreto estadual nº 67.689, de 3 de maio de 2023, conforme consta das informações básicas deste Termo de Referência.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A presente contratação trará vantagens à Administração, espera-se com essa contratação, no mínimo, zelar pelo bem sob responsabilidade da administração pública de forma eficiente e econômica.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A partir deste estudo será possível abrir licitação para contratação de empresa especializada na execução de serviços de limpeza e conservação de telhados, calhas, rufos e condutores horizontais e verticais, com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos necessários para realização de tais serviços.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

- Realizar descarte de resíduos em locais devidamente licenciados;
- Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança individuais e coletivos (EPI's e EPC's) que se fizerem necessários para a prestação dos serviços objeto deste Estudo;
- Respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;

A futura contratada deve promover, sempre que possível, curso de prevenção e controle de riscos aos trabalhadores.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A solução proposta apresenta ampla competitividade, viabilidade operacional e compatibilidade com os preços de mercado, além de contribuir para a adequada manutenção das edificações.

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](#).

ALEXANDRE MONTEIRO GIMENEZ

Diretor Técnico de Serviço



Assinou eletronicamente em 18/05/2026 às 18:14:39.