ESP-UNESP-FACUL DE ENGENHARIA-C.BAURU

Estudo Técnico Preliminar 3/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 706/2026-FEB

2. Descrição da necessidade

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo analisar a viabilidade técnica e econômica da contratação de serviços comuns de manutenção predial, por meio do Sistema de Registro de Preços, destinados à conservação, recuperação e adequação das edificações e instalações da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI.

2.2. A necessidade da contratação decorre da demanda por serviços de manutenção preventiva e corretiva das edificações, abrangendo intervenções de natureza civil, instalações hidrossanitárias e pluviais, impermeabilização, serralheria, revestimentos, pisos, paredes, forros, acabamentos e demais serviços previstos no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária que integram a documentação técnica da contratação.

2.3. As instalações da FEB e do CTI compreendem ambientes destinados às atividades de ensino, pesquisa, extensão e administração, incluindo salas de aula, laboratórios, oficinas, áreas administrativas, espaços de circulação e áreas externas, que necessitam de condições adequadas de conservação, segurança e funcionalidade para o desenvolvimento regular das atividades institucionais.

2.4. O uso contínuo das edificações, o desgaste natural dos materiais e componentes construtivos e a exposição às condições climáticas ocasionam a necessidade de intervenções periódicas, tais como reparos em alvenarias, pisos, revestimentos, coberturas, sistemas de drenagem, instalações hidrossanitárias e demais elementos prediais, visando preservar a integridade e a funcionalidade dos espaços.

2.5. A ausência ou insuficiência de manutenção pode resultar na deterioração progressiva das edificações, no comprometimento das condições de segurança e utilização dos ambientes, na interrupção de atividades acadêmicas e administrativas e no aumento dos custos decorrentes de intervenções corretivas emergenciais.

2.6. As demandas de manutenção predial apresentam natureza diversificada e podem surgir em diferentes momentos, conforme as condições de conservação das instalações e as necessidades identificadas pela Administração. Dessa forma, a utilização do Sistema de Registro de Preços permitirá o atendimento gradual das demandas, mediante contratações específicas, conforme a efetiva necessidade da Unidade, sem obrigatoriedade de utilização integral dos quantitativos estimados.

2.7. A necessidade da contratação decorre da obrigação da Administração de preservar o patrimônio público e assegurar condições adequadas de uso das edificações da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI, em conformidade com as boas práticas de manutenção predial e com as diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas aplicáveis.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção de Apoio Administrativo	Celso Pereira de Oliveira
Diretoria Técnica de Serviços (AG)	Renato Sales

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A execução dos serviços deverá observar rigorosamente as especificações técnicas constantes dos documentos que compõem a contratação, incluindo o Termo de Referência, o Memorial Descritivo e a Planilha Orçamentária, de modo a garantir a adequada qualidade dos serviços executados.

4.2. Os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no que couber, bem como com as boas práticas de manutenção predial.

4.3. A empresa contratada deverá fornecer integralmente todos os materiais, ferramentas, equipamentos e insumos necessários à execução dos serviços, bem como disponibilizar mão de obra qualificada e em quantidade suficiente para o adequado cumprimento das demandas.

4.4. A execução dos serviços deverá observar as normas de segurança do trabalho, incluindo, quando aplicável, o atendimento às Normas Regulamentadoras pertinentes, especialmente NR-35 – Trabalho em Altura, NR-18 – Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção e NR-06 – Equipamentos de Proteção Individual (EPI).

4.5. A contratada será responsável pela organização, limpeza e adequada destinação dos resíduos gerados durante a execução dos serviços, devendo manter as áreas de trabalho em condições seguras e organizadas.

4.6. Os serviços deverão ser executados de forma a minimizar interferências nas atividades acadêmicas e administrativas da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI, podendo ser necessário o planejamento prévio das intervenções em conjunto com a fiscalização.

4.7. A execução dos serviços deverá observar as condições de acesso, funcionamento e segurança das dependências da FEB e do CTI, respeitando as orientações da fiscalização e as particularidades dos ambientes acadêmicos, administrativos, laboratórios e demais instalações, de modo a preservar a segurança dos usuários e a continuidade das atividades institucionais.

Garantia da contratação

4.8. Não será exigida garantia da contratação, nos termos dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, considerando a natureza dos serviços comuns de manutenção predial, a execução mediante demandas específicas e a fiscalização dos serviços realizados, sem prejuízo da avaliação dos riscos envolvidos na contratação.

Qualificação técnica

4.9. A exigência de qualificação técnica decorre da natureza dos serviços de manutenção predial, que abrangem diferentes especialidades e demandam conhecimentos técnicos específicos, mão de obra qualificada, equipamentos adequados e observância das normas técnicas e de segurança aplicáveis.

4.10. A planilha orçamentária contempla serviços de natureza civil e complementares, instalações hidrossanitárias e pluviais, impermeabilização e serralheria, cujas características exigem capacidade técnica e operacional compatível com as atividades a serem executadas.

4.11. Considerando a diversidade dos serviços e sua execução conforme as necessidades da Administração, mostra-se necessário assegurar que a futura contratada possua estrutura técnica e operacional compatível com as obrigações que poderão ser assumidas durante a vigência da Ata de Registro de Preços.

4.12. Será exigida comprovação de registro ou inscrição da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou no conselho profissional competente, quando aplicável, em situação regular e com atribuições compatíveis com as atividades objeto da contratação, nos termos da legislação pertinente.

4.13. A contratada deverá dispor de profissional legalmente habilitado, com registro regular no conselho profissional competente e atribuições compatíveis com os serviços que demandem responsabilidade técnica, visando assegurar a adequada orientação, acompanhamento e execução das atividades.

4.14. Para comprovação da capacidade técnico-profissional, poderá ser exigida a apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, ou documentação equivalente admitida pela legislação profissional aplicável, que demonstre experiência do profissional indicado em serviços compatíveis com as parcelas de maior relevância técnica do objeto.

> 4.14.1. A comprovação deverá considerar a natureza dos serviços previstos na planilha orçamentária, não sendo necessária experiência anterior na totalidade das atividades que compõem a contratação.
>
> 4.14.2. Não serão exigidos quantitativos mínimos para comprovação da capacidade técnico-profissional, observadas as disposições do art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

4.14.3. Para as parcelas de maior relevância técnica identificadas no item 4.15.2, poderão ser indicados profissionais legalmente habilitados, incluindo arquiteto, engenheiro civil, técnico industrial em edificações ou técnico industrial em construção civil, desde que possuam atribuições profissionais compatíveis com os serviços a serem executados, observadas as normas dos respectivos conselhos profissionais.

4.15. Para comprovação da capacidade técnico-operacional, será exigida a apresentação de atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, ou documentação admitida pela legislação aplicável, que demonstre(m) experiência anterior da licitante na execução de serviços compatíveis com as parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto.

4.15.1. Considerando a diversidade dos serviços previstos, as exigências de capacidade técnico-operacional deverão concentrar-se nas parcelas efetivamente relevantes, não sendo necessária a apresentação de atestados específicos para todos os itens da planilha orçamentária.

4.15.2. Para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional, foram selecionadas, com base na análise técnica da Planilha Orçamentária, as seguintes parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, observadas as disposições do art. 67 da Lei nº 14.133/2021:

Item	Descrição do Serviço	Quantitativo mínimo
1.17.	Porcelanato esmaltado – FDE 13.02.069	98,8875 m²
1.20.	Esmalte à base de água – FDE 15.02.018	560,00 m²
1.21.	Acrílico para quadras e pisos cimentados – CDHU 33.06.020	765,625 m²

4.15.2.1. Os quantitativos mínimos indicados correspondem a 25% (vinte e cinco por cento) das quantidades estimadas dos respectivos serviços, conforme definição da área técnica responsável, visando comprovar experiência operacional compatível com a natureza e a complexidade do objeto, sem impor exigências desproporcionais à participação dos licitantes.

4.15.2.2. A comprovação será realizada mediante atestado(s) de capacidade técnico-operacional que demonstre(m) a execução anterior de serviços similares, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no edital.

4.15.2.3. A exigência restringe-se às parcelas selecionadas, não sendo necessária comprovação de experiência anterior na totalidade dos serviços ou em percentual do valor global estimado da Ata de Registro de Preços.

4.15.3. Será admitido o somatório de atestados para comprovação da capacidade técnico-operacional, desde que os documentos apresentados permitam identificar os serviços e quantitativos executados e atendam às condições estabelecidas no instrumento convocatório.

4.16. Considerando que a contratação será realizada por meio do Sistema de Registro de Preços, os quantitativos previstos representam estimativas das necessidades da Administração, não implicando obrigatoriedade de contratação integral.

4.16.1. Dessa forma, as exigências de qualificação técnica deverão ser proporcionais à natureza e à relevância dos serviços, sem vincular a comprovação de experiência anterior à execução da totalidade do valor estimado da Ata de Registro de Preços.

4.17. As exigências de qualificação técnica deverão assegurar a capacidade da futura contratada para executar adequadamente os serviços, sem estabelecer condições excessivas ou desnecessárias que possam restringir a competitividade do certame.

Condições de execução dos serviços

4.18. Os serviços serão executados sob demanda, conforme as necessidades da Administração, mediante contratações específicas decorrentes da Ata de Registro de Preços, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Referência.

4.18.1. As necessidades serão identificadas pela Administração e encaminhadas à fiscalização responsável, que realizará a classificação das demandas conforme o grau de criticidade, o levantamento dos serviços, quantitativos e condições de execução, podendo solicitar vistoria técnica da contratada quando necessária à definição das soluções aplicáveis.

4.18.1.1. Quando necessária à definição das condições de execução, a contratada deverá apresentar, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a realização da vistoria técnica, a programação dos serviços, contendo a descrição das atividades, os respectivos quantitativos, materiais, valores e prazo previsto para conclusão, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência.

4.18.2. Após a definição e aprovação dos serviços e quantitativos, a Administração providenciará a formalização da contratação e a emissão da respectiva Nota de Empenho, observada a disponibilidade orçamentária.

4.18.3. A execução dependerá de autorização formal, mediante Ordem de Serviço vinculada à respectiva Nota de Empenho, contendo a identificação dos serviços, quantitativos, local de execução, prazo e demais condições necessárias ao atendimento da demanda.

4.18.4. O prazo geral de execução será de até 30 (trinta) dias, contado do recebimento da Ordem de Serviço pela contratada, observada a emissão prévia da Nota de Empenho, ressalvados os prazos específicos expressamente estabelecidos e justificados pela Administração, conforme a natureza, a criticidade, a complexidade e os quantitativos da intervenção.

4.18.4.1. Considerando a diversidade das demandas de manutenção predial e a necessidade de assegurar a continuidade das atividades acadêmicas, laboratoriais e administrativas da FEB/UNESP e do CTI, serão estabelecidos prazos diferenciados para atendimento inicial, conforme a classificação atribuída pela Administração:

a) **Emergencial:** até 24 (vinte e quatro) horas;

b) **Urgente**: até 2 (dois) dias úteis;

c) **Normal**: até 5 (cinco) dias úteis.

4.18.4.2. Os prazos estabelecidos na subdivisão anterior serão contados do recebimento da solicitação formal da Administração e referem-se ao atendimento inicial, à realização de vistoria técnica, quando necessária, e à mobilização operacional, não se confundindo com o prazo total de execução dos serviços, que será estabelecido na respectiva Ordem de Serviço.

4.18.4.3. As demandas emergenciais compreenderão situações que possam comprometer a segurança das pessoas, a integridade das edificações, instalações, equipamentos e demais bens públicos, ou ocasionar a interrupção de atividades essenciais das unidades atendidas, justificando atendimento presencial prioritário e, quando tecnicamente possível, a adoção de medidas de contenção ou mitigação dos problemas identificados.

4.18.4.4. A execução dos serviços, inclusive daqueles destinados à contenção ou mitigação de ocorrências emergenciais, ficará condicionada à prévia formalização da contratação, à emissão da respectiva Nota de Empenho e à autorização mediante Ordem de Serviço, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência.

4.18.4.5. A definição de prazos diferenciados de atendimento justifica-se pela necessidade de evitar o agravamento de danos ao patrimônio público, minimizar riscos à segurança dos usuários das edificações e reduzir as interferências nas atividades institucionais, preservando a natureza não contínua dos serviços, executados sob demanda e sem dedicação exclusiva de mão de obra.

4.18.5. Os serviços serão medidos conforme os quantitativos efetivamente executados e aceitos pela fiscalização, observados os limites autorizados, os preços unitários registrados e o percentual de desconto linear contratado.

4.18.6. A existência de preços registrados não obriga a Administração à contratação da totalidade dos quantitativos estimados.

4.19. Os serviços serão executados nas dependências da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI, conforme os locais indicados pela Contratante, observadas as condições de funcionamento das unidades, podendo o atendimento de demandas emergenciais ocorrer em dias e horários distintos do expediente normal, mediante autorização da Administração e observância das normas de segurança e da legislação aplicável.

4.19.1. A execução deverá ocorrer, preferencialmente, durante o horário regular de funcionamento das unidades, podendo ser realizados serviços em horários alternativos, mediante prévia autorização da fiscalização, quando necessário para evitar interferências nas atividades acadêmicas e administrativas.

4.20. Os materiais empregados deverão atender às especificações técnicas e aos padrões de qualidade estabelecidos no Memorial Descritivo e demais documentos da contratação, admitindo-se produtos equivalentes ou de qualidade superior quando tecnicamente compatíveis.

4.21. A execução dos serviços deverá ser acompanhada pela fiscalização designada, cabendo à contratada observar as orientações técnicas, corrigir eventuais irregularidades e apresentar a documentação de responsabilidade técnica exigível, inclusive Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, quando aplicável.

Sustentabilidade

4.22. A execução dos serviços deverá observar as práticas de sustentabilidade ambiental aplicáveis, especialmente quanto ao uso racional de materiais e recursos, à redução de desperdícios e à adequada segregação, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos gerados, conforme a legislação vigente.

Vistoria

4.23. A avaliação prévia dos locais de execução dos serviços será facultativa aos interessados, com a finalidade de proporcionar conhecimento das condições e peculiaridades das instalações da FEB e do CTI, mediante agendamento prévio junto ao setor responsável.

4.23.1. A vistoria, quando realizada, deverá ocorrer em data e horário previamente ajustados, com acompanhamento de servidor designado pela Administração, observadas as condições de acesso e segurança das instalações.

4.23.1.1. As informações necessárias ao agendamento e à realização da vistoria, incluindo identificação do setor responsável, endereço, telefone, e-mail, horários disponíveis e procedimentos de acompanhamento, serão estabelecidas no Termo de Referência, que integrará o edital da licitação.

4.23.2. A não realização da vistoria não poderá fundamentar posteriores alegações de desconhecimento das condições dos locais de execução, desde que tenham sido disponibilizadas aos interessados as informações necessárias à adequada formulação das propostas.

4.23.3. A realização da vistoria não constituirá condição obrigatória para participação no certame, sendo admitida declaração de conhecimento das condições e peculiaridades da contratação, nos termos da legislação aplicável.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para atendimento da necessidade identificada, foram consideradas as principais alternativas disponíveis para execução dos serviços de manutenção predial da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI, levando-se em conta aspectos técnicos, operacionais e econômicos, bem como a diversidade dos serviços previstos no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária.

5.2. Execução por mão de obra própria: A execução dos serviços por equipe própria da Unidade foi considerada como alternativa. Contudo, essa solução apresenta limitações, considerando:

5.2.1. A necessidade de disponibilidade de servidores em quantidade suficiente para atendimento das demandas de manutenção predial;

5.2.2. A diversidade de especialidades técnicas exigidas, abrangendo serviços civis, instalações hidrossanitárias e pluviais, impermeabilização, serralheria e demais atividades previstas na planilha orçamentária;

5.2.3. A necessidade de equipamentos, ferramentas, materiais específicos e profissionais qualificados para a execução dos diferentes serviços, cuja disponibilização permanente pela Unidade poderia representar custos adicionais à Administração.

5.3. Contratação de empresa especializada: A contratação de empresa especializada apresenta-se como a alternativa mais adequada para atendimento das necessidades identificadas, considerando que:

5.3.1. Garante a disponibilidade de mão de obra qualificada e capacitada para execução dos serviços;

5.3.2. Possibilita a execução de diferentes atividades de manutenção predial, conforme as necessidades da FEB e do CTI;

5.3.3. Assegura o fornecimento dos materiais, equipamentos e ferramentas necessários, bem como a observância das normas técnicas e de segurança aplicáveis;

5.3.4. Proporciona maior qualidade, eficiência e padronização na execução dos serviços, com acompanhamento e fiscalização pela Administração;

5.3.5. Reduz os riscos operacionais e a necessidade de investimentos próprios em equipamentos e estrutura permanente para execução dos serviços.

5.4. Considerando a natureza comum dos serviços de manutenção predial e a existência de empresas especializadas nesse segmento, verifica-se a possibilidade de competição entre fornecedores aptos à execução do objeto, observadas as exigências de qualificação técnica e demais condições estabelecidas na contratação.

5.5. Não se identificou, na documentação técnica que fundamenta a contratação, a necessidade de adoção de soluções tecnológicas inovadoras ou métodos especiais que substituam as técnicas convencionais de manutenção predial, sendo os procedimentos previstos no Memorial Descritivo compatíveis com práticas consolidadas de engenharia e manutenção de edificações.

5.6. Conclusão: Diante das alternativas consideradas, conclui-se que a contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial, com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra qualificada, representa a solução tecnicamente mais adequada e potencialmente mais econômica para atendimento das necessidades da FEB/UNESP e do CTI, permitindo a execução dos serviços conforme as demandas identificadas pela Administração.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para prestação de serviços comuns de manutenção predial, com fornecimento de materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra qualificada, destinados à conservação, recuperação e adequação das edificações e instalações da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI, conforme as necessidades identificadas pela Administração.

6.2. Os serviços compreendem intervenções de natureza civil, instalações hidrossanitárias e pluviais, impermeabilizações e serralheria, incluindo reparos em alvenarias, pisos, revestimentos, paredes, forros, sistemas de drenagem, instalações hidráulicas, elementos metálicos e demais atividades previstas no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária.

Opção pelo Sistema de Registro de Preços

6.3. Considerando a existência de demandas de manutenção predial que podem surgir em diferentes momentos, conforme as condições de conservação e utilização das edificações, a contratação será realizada por meio do Sistema de Registro de Preços, nos termos da Lei nº 14.133/2021, mediante formalização de Ata de Registro de Preços com vigência inicial de 12 (doze) meses, permitindo a realização de contratações específicas conforme a efetiva necessidade da Administração.

6.4. A adoção do Sistema de Registro de Preços justifica-se pelas seguintes razões:

6.4.1. Existência de necessidades recorrentes de manutenção preventiva e corretiva nas edificações e instalações da FEB e do CTI;

6.4.2. Impossibilidade de definir previamente, com precisão, os momentos de ocorrência e os quantitativos efetivamente necessários de todos os serviços durante a vigência da Ata;

6.4.3. Necessidade de maior agilidade no atendimento das demandas, especialmente para evitar o agravamento de problemas de conservação e possíveis prejuízos às atividades acadêmicas e administrativas;

6.4.4. Racionalização dos procedimentos administrativos, evitando a realização de processos licitatórios independentes para cada necessidade de manutenção;

6.4.5. Possibilidade de maior economicidade e eficiência administrativa, mediante o registro prévio de preços e a contratação dos serviços conforme as necessidades efetivamente identificadas.

6.5. A solução contempla o atendimento às edificações e instalações da FEB/UNESP e do CTI, abrangendo ambientes acadêmicos, laboratórios, oficinas, setores administrativos, áreas de circulação e espaços externos, observadas as seguintes características:

6.5.1. As demandas poderão envolver diferentes tipos de serviços de manutenção predial, conforme as condições de conservação das edificações e as necessidades identificadas pela Administração;

6.5.2. Os serviços poderão apresentar caráter preventivo ou corretivo, abrangendo demandas programadas, urgentes ou emergenciais, com necessidade de atendimento e execução em diferentes períodos e locais, conforme a natureza, o grau de criticidade e as características de cada intervenção, observados os prazos e procedimentos estabelecidos no Termo de Referência;

6.5.3. A execução ocorrerá sob demanda, mediante formalização de contratação específica decorrente da Ata de Registro de Preços, emissão da respectiva Nota de Empenho e autorização por Ordem de Serviço, na qual serão identificados os serviços, quantitativos, locais, prazos e demais condições de execução, observadas as disposições do Termo de Referência.

6.5.4. A contratada deverá disponibilizar os recursos técnicos, materiais e operacionais necessários ao atendimento das demandas e à execução dos serviços nos prazos estabelecidos, inclusive nas situações caracterizadas como emergenciais pela Administração, observando as normas de segurança e as condições de funcionamento das unidades, de modo a minimizar interferências nas atividades institucionais, sem caracterizar dedicação exclusiva de mão de obra ou manutenção de equipe permanentemente alocada nas dependências da Contratante.

6.6. Os quantitativos previstos na Planilha Orçamentária representam estimativas destinadas ao planejamento da contratação, não constituindo obrigação de utilização integral dos serviços registrados, cuja execução ficará condicionada às necessidades da Administração e à disponibilidade orçamentária.

6.7. A adoção do Sistema de Registro de Preços permitirá o atendimento planejado e gradual das necessidades de manutenção predial, contribuindo para a preservação do patrimônio público, a continuidade das atividades institucionais e a utilização eficiente dos recursos disponíveis.

6.8. A solução proposta mostra-se adequada às características da FEB e do CTI, considerando a diversidade das edificações e instalações atendidas e a necessidade de disponibilização de serviços especializados conforme as demandas identificadas durante a vigência da Ata.

6.9. Os serviços objeto da contratação são classificados como serviços comuns, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133 /2021, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, conforme as características, os quantitativos e as condições de execução estabelecidos no Memorial Descritivo, na Planilha Orçamentária e no Termo de Referência.

6.10. Não será admitida a adesão à Ata de Registro de Preços por órgãos ou entidades não participantes, considerando que os quantitativos estimados foram dimensionados para atendimento das necessidades específicas da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI, observadas as características das edificações, a capacidade de acompanhamento e fiscalização dos serviços e o planejamento da contratação.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Os serviços e respectivos quantitativos estimados para a contratação estão discriminados na Planilha Orçamentári, que integra o presente Estudo Técnico Preliminar, contemplando serviços de manutenção predial de natureza civil, instalações hidrossanitárias e pluviais, impermeabilizações e serralheria, destinados ao atendimento das necessidades da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB /UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI.

7.2. Os quantitativos previstos constituem estimativas para o período de vigência da Ata de Registro de Preços, considerando a diversidade dos serviços e a possibilidade de surgimento de demandas em diferentes momentos, conforme as condições de conservação e utilização das edificações.

7.3. A execução dos serviços ocorrerá conforme as necessidades efetivamente identificadas pela Administração, mediante contratação e autorização específicas, não havendo obrigatoriedade de utilização integral dos quantitativos registrados.

7.4. A Planilha Orçamentária, contendo a descrição dos serviços, unidades de medida, quantitativos estimados e respectivos valores, constitui documento integrante da contratação e servirá de referência para o planejamento, a execução e o acompanhamento dos serviços.

7.5. Para fins de disputa, a contratação será estruturada em item único, composto por 46 (quarenta e seis) subitens de serviços, distribuídos em quatro agrupamentos técnicos: serviços civis, instalações hidrossanitárias e pluviais, impermeabilizações e serralheria, conforme discriminado na Planilha Orçamentária.

7.6. A identificação dos agrupamentos como “Lote 1”, “Lote 2”, “Lote 3” e “Lote 4” no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária possui finalidade exclusivamente técnica e organizacional, não representando lotes autônomos para fins de disputa, adjudicação ou contratação.

7.7. Será adotado o critério de julgamento por maior desconto, mediante aplicação de percentual único e linear sobre todos os preços unitários dos subitens que compõem o objeto, visando assegurar a uniformidade dos descontos, preservar a proporcionalidade dos preços registrados e reduzir os riscos de distorções na composição da proposta, inclusive do denominado jogo de planilha.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 878.737,89

8.1. O valor total estimado da contratação é de R$ 878.737,89 (oitocentos e setenta e oito mil, setecentos e trinta e sete reais e oitenta e nove centavos), conforme apuração realizada a partir dos quantitativos estimados e dos custos unitários constantes da Planilha Orçamentária, que integra o presente Estudo Técnico Preliminar.

8.2. A estimativa de custos foi elaborada com base em tabelas referenciais de preços de serviços de engenharia e construção civil, em conformidade com a legislação aplicável, especialmente o art. 23 da Lei nº

14.133/2021 e o Decreto Estadual nº 67.888/2023, visando à compatibilidade dos valores estimados com aqueles praticados no mercado.

8.3. Foram utilizadas referências de custos de serviços de engenharia, considerando a natureza e as características dos serviços previstos, de modo a conferir maior objetividade e confiabilidade à formação do orçamento estimativo.

8.4. Para a composição dos custos unitários dos serviços, foram utilizadas as seguintes bases referenciais, conforme indicado na Planilha Orçamentária:

8.4.1. SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – data-base 09/2026;

8.4.2. SBC – Sistema Brasileiro de Custos – data-base 10/2026;

8.4.3. SICRO3 – Sistema de Custos Referenciais de Obras – data-base 07/2026;

8.4.4. SIURB – Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – data-base 07/2026;

8.4.5. CPOS/CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – data-base 09/2026;

8.4.6. FDE – Fundação para o Desenvolvimento da Educação – data-base 07/2026.

8.5. O regime de execução será o de empreitada por preço unitário, com prestação dos serviços sob demanda, conforme as necessidades da Administração, durante a vigência da Ata de Registro de Preços. Cada intervenção dependerá da formalização da contratação correspondente, da emissão da respectiva Nota de Empenho e da autorização específica mediante Ordem de Serviço, observados os procedimentos estabelecidos no item 5 deste Termo de Referência.

8.6. O orçamento estimativo apresenta a seguinte composição:

8.6.1. Valor total dos serviços, sem BDI: R$ 714.421,05;

8.6.2. Valor correspondente ao BDI de 23%: R$ 164.316,84;

8.6.3. Valor total estimado da contratação, com BDI: R$ 878.737,89.

8.7. A Planilha Orçamentária detalhada, contendo a descrição dos serviços, códigos de referência, unidades de medida, quantitativos, preços unitários e valores totais, integra o presente Estudo Técnico Preliminar e constitui documento de referência para a contratação.

8.8. Considerando a adoção do Sistema de Registro de Preços, o valor estimado representa o limite financeiro correspondente aos quantitativos previstos na planilha, não implicando obrigatoriedade de contratação integral, ficando a execução dos serviços condicionada às necessidades da Administração e à disponibilidade orçamentária.

8.9. Na estimativa do valor da contratação deverão ser considerados os custos necessários ao atendimento das demandas nos prazos estabelecidos no Termo de Referência, incluindo os recursos técnicos e operacionais, deslocamentos, mobilização de pessoal, materiais, ferramentas e equipamentos necessários à execução dos serviços, inclusive nas situações caracterizadas como emergenciais, observadas as respectivas composições de custos e condições de execução.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Nos termos do art. 47, inciso II e § 1º, da Lei nº 14.133/2021, propõe-se o não parcelamento do objeto, considerando a natureza integrada dos serviços de manutenção predial e a necessidade de coordenação das intervenções destinadas à conservação e recuperação das edificações da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI.

9.2. Embora a planilha orçamentária contemple serviços de diferentes especialidades, incluindo manutenção civil, instalações hidrossanitárias e pluviais, impermeabilizações e serralheria, tais atividades poderão ser necessárias de forma conjunta em uma mesma intervenção, exigindo planejamento, execução e acompanhamento coordenados.

9.3. O parcelamento em contratações independentes poderá ocasionar:

9.3.1. Dificuldades na coordenação entre diferentes empresas contratadas;

9.3.2. Riscos de incompatibilidade entre serviços executados e de sobreposição de responsabilidades;

9.3.3. Aumento da complexidade administrativa e dos procedimentos de fiscalização;

9.3.4. Maior possibilidade de atrasos, retrabalhos e custos adicionais decorrentes da execução fragmentada.

9.4. A contratação integrada dos serviços poderá proporcionar maior eficiência operacional, padronização dos procedimentos, melhor aproveitamento dos recursos e simplificação da gestão e fiscalização da Ata de Registro de Preços.

9.5. A estruturação do objeto em item único, com os serviços individualizados em subitens na planilha orçamentária, permitirá a contratação apenas das atividades efetivamente necessárias em cada demanda, preservando a identificação dos respectivos quantitativos e preços para fins de execução, medição e pagamento.

9.6. Será adotado o critério de julgamento por maior desconto, mediante aplicação de percentual único e linear sobre os preços unitários de todos os subitens constantes da Planilha Orçamentária, assegurando a uniformidade do desconto ofertado e a proporcionalidade dos valores registrados, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

9.7. A opção pelo não parcelamento deverá preservar a competitividade do certame, mediante exigências de habilitação proporcionais à natureza e à complexidade do objeto, considerando a disponibilidade de empresas aptas à execução das diferentes especialidades envolvidas.

9.8. Dessa forma, justifica-se o não parcelamento do objeto, com a realização da licitação em item único, considerando a necessidade de integração e coordenação dos serviços, a uniformidade das condições de execução, a racionalização dos procedimentos de gestão e fiscalização e a busca pela eficiência administrativa, observadas as exigências de habilitação proporcionais à natureza e à complexidade da contratação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não foi identificada, no planejamento da presente contratação, a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução dos serviços de manutenção predial da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI.

10.2. A solução proposta contempla o fornecimento de mão de obra qualificada, materiais, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários à execução dos serviços previstos no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária, não dependendo, em princípio, de outras contratações para sua implementação.

10.3. Eventuais contratações destinadas à manutenção de outros sistemas e instalações das edificações, não abrangidos pelo objeto deste estudo, poderão ser realizadas de forma independente, conforme as necessidades da Administração, sem caracterizar, necessariamente, relação de dependência com a presente contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual de 2026, nos termos do Decreto Estadual nº 67.689/2023, conforme registro correspondente no planejamento institucional da Unidade, cuja identificação deverá constar da instrução processual.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação dos serviços de manutenção predial tem por objetivo assegurar condições adequadas de conservação, segurança e funcionalidade das edificações e instalações da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI, contribuindo para a continuidade das atividades acadêmicas, de pesquisa e administrativas.

12.2. Como principais resultados esperados, destacam-se:

12.2.1. Melhoria das condições gerais de conservação e utilização das edificações e instalações;

12.2.2. Recuperação de elementos construtivos deteriorados, incluindo alvenarias, pisos, revestimentos, paredes, forros e demais componentes previstos no Memorial Descritivo;

12.2.3. Correção de falhas e recuperação das instalações hidrossanitárias e pluviais, dos sistemas de impermeabilização e dos elementos de serralheria;

12.2.4. Redução da ocorrência de problemas recorrentes e prevenção do agravamento de danos às edificações;

12.2.5. Prolongamento da vida útil dos sistemas e componentes construtivos, mediante intervenções de manutenção preventiva e corretiva;

12.2.6. Melhoria das condições de segurança, acessibilidade e funcionalidade dos ambientes, conforme os serviços previstos na contratação;

12.2.7. Maior agilidade no atendimento das demandas de manutenção predial, mediante utilização do Sistema de Registro de Preços;

12.2.8. Redução das interferências decorrentes de problemas de conservação nas atividades acadêmicas, laboratoriais e administrativas.

12.3. A solução proposta também visa à utilização eficiente dos recursos públicos, permitindo a execução planejada e gradual dos serviços, conforme as necessidades efetivamente identificadas, contribuindo para a redução de custos decorrentes de intervenções emergenciais e do agravamento de danos ao patrimônio.

12.4. Espera-se, ainda, maior eficiência administrativa na gestão das demandas de manutenção predial, mediante padronização dos serviços, acompanhamento das intervenções e contratação apenas dos quantitativos efetivamente necessários durante a vigência da Ata de Registro de Preços.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A análise da solução proposta não identificou a necessidade de adequações estruturais prévias relevantes por parte da Administração para viabilizar a contratação dos serviços de manutenção predial da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI.

13.2. Considerando a natureza do objeto, os serviços poderão ser executados com base na infraestrutura existente nas unidades, observadas as condições específicas de cada intervenção e as medidas de segurança necessárias.

13.3. As providências necessárias concentram-se em aspectos administrativos e operacionais, especialmente:

13.3.1. Designação formal dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização das contratações decorrentes da Ata de Registro de Preços;

13.3.2. Organização dos procedimentos internos de solicitação, levantamento, autorização, emissão de Nota de Empenho e Ordem de Serviço, acompanhamento, medição e recebimento dos serviços, em conformidade com a sistemática estabelecida no Termo de Referência.

13.3.3. Planejamento das intervenções, considerando as necessidades identificadas e a rotina das atividades acadêmicas, laboratoriais e administrativas;

13.3.4. Organização do acesso aos locais de execução, observadas eventuais restrições de circulação, horários de funcionamento e condições de segurança;

13.3.5. Verificação da disponibilidade orçamentária e adoção das providências necessárias à formalização de cada contratação decorrente da Ata.

13.3.6. Organização dos procedimentos internos para identificação, classificação, comunicação e atendimento das demandas emergenciais e urgentes, incluindo a definição dos responsáveis pelas solicitações, dos canais de comunicação, das condições de acesso às instalações em horários distintos do expediente normal e dos procedimentos necessários à célere formalização das respectivas contratações, emissão das Notas de Empenho e Ordens de Serviço, observadas as disposições do Termo de Referência.

13.4. Os servidores designados para a fiscalização deverão estar devidamente orientados quanto às suas atribuições, especialmente no acompanhamento da execução, na verificação da conformidade dos serviços com as especificações técnicas, no registro de ocorrências e na conferência dos quantitativos executados.

13.5. Antes do início de cada intervenção, deverão ser avaliadas eventuais necessidades de isolamento de áreas, restrições de acesso, adequação de horários e outras medidas de segurança e logística, visando minimizar interferências nas atividades institucionais e garantir a segurança dos usuários e trabalhadores.

13.6. Não se identifica, nesta etapa do planejamento, a necessidade de providências adicionais de grande complexidade para a implementação da solução, sem prejuízo da adoção de medidas específicas que venham a ser identificadas pela área técnica durante a execução dos serviços.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Os principais impactos ambientais decorrentes da execução dos serviços de manutenção predial estão relacionados à geração de resíduos da construção civil, provenientes de demolições pontuais, remoção de materiais deteriorados, substituição de componentes construtivos e demais intervenções previstas no Memorial Descritivo.

14.2. Os resíduos gerados poderão incluir entulhos, argamassas, concreto, materiais cerâmicos, revestimentos, metais, madeira, embalagens e outros materiais, devendo ser adequadamente segregados, acondicionados, transportados e destinados, observadas as possibilidades de reutilização e reciclagem.

14.3. A contratada deverá observar a legislação ambiental vigente, especialmente a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, bem como as normas estaduais e municipais aplicáveis, assegurando a destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados.

14.4. Quando aplicável, a contratada deverá apresentar os documentos comprobatórios do transporte e da destinação dos resíduos, incluindo o Controle de Transporte de Resíduos (CTR), conforme as exigências estabelecidas no Memorial Descritivo e na legislação pertinente.

14.5. Durante a execução dos serviços, poderão ocorrer impactos temporários, como geração de poeira, ruídos, consumo de água e energia e interferências na circulação de pessoas, devendo ser adotadas medidas para minimizar seus efeitos sobre o meio ambiente e as atividades acadêmicas e administrativas.

14.6. A execução deverá priorizar o uso racional de materiais e recursos naturais, evitando desperdícios e observando boas práticas de sustentabilidade, segurança e organização dos locais de trabalho.

14.7. Ao término de cada intervenção, a contratada deverá providenciar a limpeza e a desobstrução das áreas utilizadas, removendo os resíduos e materiais excedentes e restabelecendo condições adequadas de segurança e utilização dos ambientes.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Com base nas análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para prestação de serviços comuns de manutenção predial é tecnicamente viável e adequada ao atendimento das necessidades da Faculdade de Engenharia de Bauru – FEB/UNESP e do Colégio Técnico Industrial – CTI.

15.2. A solução proposta mostra-se compatível com as características das edificações e instalações atendidas, permitindo a execução de serviços de conservação, recuperação e adequação dos ambientes, conforme as especificações estabelecidas no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária.

15.3. Sob o aspecto econômico, a contratação apresenta potencial de vantajosidade, ao contribuir para a preservação do patrimônio público, a prevenção do agravamento de danos e a redução de custos decorrentes de intervenções corretivas emergenciais.

15.4. A adoção do Sistema de Registro de Preços apresenta-se como solução adequada à natureza recorrente e variável das demandas de manutenção predial, permitindo a contratação gradual dos serviços, conforme as necessidades efetivamente identificadas pela Administração, sem obrigatoriedade de utilização integral dos quantitativos registrados.

15.5. Dessa forma, declara-se a viabilidade técnica e econômica da solução proposta, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório, na modalidade Pregão, sob a forma eletrônica, para contratação de serviços comuns, não contínuos, de manutenção predial, mediante adoção do Sistema de Registro de Preços, estruturação do objeto em item único e critério de julgamento pelo maior desconto, com aplicação de percentual único e linear sobre todos os preços unitários dos subitens constantes da Planilha Orçamentária, observadas as condições estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e na legislação aplicável.

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.

VINICIUS CASALECCHI REZENDE

Pregoeiro

Assinou eletronicamente em 24/11/2026 às 11:25:51.

VANESSA DE PAULA SOUZA

Diretora Técnica Administrativa

CELSO PEREIRA DE OLIVEIRA

Seção de Apoio Administrativo