PROJETO BÁSICO TÉCNICO

Manutenção Predial Preventiva e Corretiva
Referência: Tabela SINAPI – Modalidade Não Desonerada

1. DO OBJETO

O presente Projeto Básico Técnico tem por objetivo subsidiar tecnicamente a futura contratação de empresa(s) especializada(s) para a execução de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva em edificações públicas municipais, limitando-se à definição técnica do objeto, especificações dos serviços, critérios de medição e parâmetros orçamentários, conforme tabela SINAPI – modalidade não desonerada.

Este documento foi elaborado exclusivamente sob o enfoque técnico, não abrangendo atos administrativos, decisões de conveniência e oportunidade, definição de quantitativos globais, gestão contratual ou autorização de despesas, os quais permanecem sob responsabilidade da Administração.

2. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E LEGAL

A elaboração deste Projeto Básico Técnico fundamenta-se:

- Na Lei nº 14.133/2021, no que se refere à necessidade de definição técnica prévia do objeto;
- No Decreto nº 7.983/2013, que estabelece o SINAPI como referência oficial de custos;
- Nas normas técnicas da ABNT e demais legislações correlatas.

3. JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva caracterizam-se como serviços comuns de engenharia, cujos padrões de desempenho, métodos construtivos e custos encontram-se amplamente consolidados no mercado, permitindo sua adequada definição por meio de composições da tabela SINAPI.

Considerando a imprevisibilidade da ocorrência das demandas de manutenção, o presente Projeto Básico não quantifica previamente os serviços, limitando-se à definição técnica dos tipos de intervenções passíveis de execução, conforme prática consolidada em contratações dessa natureza.

4. ESCOPO TÉCNICO DOS SERVIÇOS

Os serviços passíveis de execução incluem, de forma não exaustiva, aqueles previstos nas composições da tabela SINAPI, dentre os quais:

4.1 Manutenção em Alvenaria

Correção de trincas, fissuras, reparos localizados, recomposição de elementos danificados e fechamento de pequenas aberturas.

4.2 Manutenção Hidrossanitária

Correção de vazamentos, substituição e reparo de tubulações, registros, louças, metais sanitários e desentupimentos prediais.

4.3 Manutenção Elétrica

Correções em circuitos, quadros de distribuição, dispositivos de proteção, iluminação, tomadas e sistema de aterramento, conforme normas técnicas vigentes.

4.4 Manutenção em Esquadrias

Ajustes, substituições pontuais, reparos em esquadrias de madeira, alumínio e vidro.

4.5 Manutenção em Pintura

Correções e recomposição de pinturas internas e externas, incluindo preparação de superfícies.

4.6 Manutenção em Coberturas

Reparos localizados em telhas, calhas, rufos e elementos estruturais da cobertura.

4.7 Impermeabilização

Correções pontuais em áreas com infiltração, conforme técnicas normatizadas.

4.8 Pisos e Revestimentos

Substituição pontual de peças, correção de fissuras e recomposição de revestimentos danificados.

4.9 Cercas e Elementos Complementares

Reparos e substituições localizadas em cercas, mourões e estruturas associadas.

5. METODOLOGIA DE EXECUÇÃO (ASPECTOS TÉCNICOS)

A execução dos serviços deverá observar:

- As composições técnicas e custos da tabela SINAPI vigente à data de referência do orçamento;
- As normas da ABNT, normas de segurança do trabalho e demais legislações aplicáveis;
- A realização dos serviços somente mediante prévia autorização formal da Administração, após avaliação da necessidade específica.

6. CRITÉRIOS TÉCNICOS DE MEDIÇÃO

A medição dos serviços deverá ser realizada:

- Com base nas unidades e composições da tabela SINAPI;
- Conforme os serviços efetivamente executados;
- Mediante conferência in loco, sem prejuízo da fiscalização administrativa.

7. PARÂMETROS ORÇAMENTÁRIOS E BDI (ASPECTOS TÉCNICOS)

O orçamento técnico de referência deverá ser elaborado com base **exclusiva** nas composições da **tabela SINAPI – modalidade não desonerada**, vigente à data de referência adotada pela Administração, contemplando os custos diretos de materiais, mão de obra e equipamentos.

Para fins de formação do preço de referência, deverá ser aplicado o **percentual de Benefícios e Despesas Indiretas – BDI de 20,89%**, **conforme definido previamente pela Administração**, limitando-se o corpo técnico à sua aplicação técnica no orçamento, sem ingerência quanto à definição de política administrativa, financeira ou estratégica.

O BDI adotado contempla, em termos conceituais, despesas indiretas, tributos, seguros, riscos e lucro, observadas as práticas consolidadas da engenharia pública e as orientações dos órgãos de controle, não cabendo ao setor técnico a alteração do percentual estabelecido, tampouco a validação de conveniência econômica do índice.

O memorial de cálculo do BDI restringe-se à demonstração técnica de sua aplicação, não se caracterizando como ato de aprovação financeira, autorização de despesa ou deliberação administrativa.

8. RESPONSABILIDADES E LIMITES TÉCNICOS

Este Projeto Básico:

- Não autoriza execução de serviços;
- Não constitui ordem de serviço;
- Não define quantitativos globais ou valores finais de contratação;
- Não substitui decisões administrativas, financeiras ou jurídicas.

Sua finalidade é estritamente técnica, atuando como subsídio à instrução do processo administrativo.

9. CONCLUSÃO TÉCNICA

Diante do exposto, o presente Projeto Básico Técnico atende às atribuições profissionais do cargo, restringindo-se à definição técnica do objeto, especificações, metodologia, critérios de medição

e parâmetros orçamentários, sem extrapolação de competências administrativas, em conformidade com a legislação vigente e as boas práticas da engenharia pública.

Capinzal, 27 de janeiro de 2026.

GUILHERME RAUSCHKOLB:02199634019

Assinado de forma digital por GUILHERME RAUSCHKOLB:02199634019
Dados: 2026.01.27 16:32:41 -03'00'

Engenheiro civil: Guilherme Rauschkolb

Crea/SC: 167.388-0