



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Processo SGPe SES 00249703/2025

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Equipe de Planejamento

Nome	Cargo/função	Matrícula	E-mail
Maria da Glória Milanese	TAA	294492-0-01	milanesemg@saude.sc.gov.br
Arnaldo Graupner	gerente	0716833-0-01	geoma@saude.sc.gov.br
Jean Carlo Serratine	arquiteto	0963331-6-01	serratinejc@saude.sc.gov.br

II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

2. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

- 2.1. A presente contratação de serviços de manutenção predial CIVIL é motivada pela urgente e contínua necessidade de preservar e restaurar a funcionalidade, a segurança e a adequação legal dos diversos prédios da Secretaria de Saúde (Administração Central e seus anexos, hospitais, gerências regionais, laboratórios e almoxarifados). A deterioração natural, somada ao intenso uso diário dessas unidades, as expõe a um ciclo constante de desgaste que, se não for interrompido pela manutenção adequada (preventiva e corretiva), compromete diretamente a prestação de serviços essenciais à saúde pública e a integridade de pacientes e servidores.
- 2.2. Considerando que a Manutenção Predial como o agrupamento de ações preventivas e corretivas destinadas a manter o desempenho funcional das edificações, atendendo aos requisitos de segurança dos usuários. Tratando-se de serviços de natureza permanente e essencial, sua execução visa assegurar a preservação do patrimônio público e o suporte às atividades finalísticas do órgão, de modo que qualquer paralisação possa impactar negativamente a missão institucional.
- 2.3. Os serviços de manutenção das Unidades devem ser prestados de forma continuada por serem essenciais para a segurança das pessoas frequentadoras, bem como dos bens móveis e imóveis, sendo que a falta de prestação dos referidos serviços acarretar graves danos ao Erário, podendo, inclusive, colocar a vida e saúde das pessoas em risco.
- 2.4. É crucial considerar que a maioria das unidades, especialmente os hospitais, opera ininterruptamente (24 horas por dia, 7 dias por semana). Nesse ambiente, uma falha no sistema elétrico pode paralisar cirurgias, um vazamento pode comprometer áreas estéreis e a falta de climatização pode afetar a conservação de medicamentos e o conforto de pacientes graves. Portanto, a solução contratual não pode prever apenas a execução do serviço, mas sim uma mobilização permanente e capacidade de resposta imediata, característica fundamental de um contrato de serviço continuado.
- 2.5. A falha em sistemas hidráulicos, elétricos ou de climatização em um ambiente hospitalar não é apenas um problema administrativo, mas um risco direto à vida. Portanto, a manutenção não pode ser eventual ou depender de "atas", mas sim de um **vínculo jurídico estável** que garanta prontidão imediata.
- 2.6. A manutenção predial não é um evento isolado, mas um conjunto de ações vinculadas ao

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



ciclo de vida do imóvel, e prescinde de uma mobilização permanente. A contratação dos serviços de manutenção também se justifica em função do desgaste natural decorrente do uso contínuo, vandalismo, furto e danos provocados pela poluição e ataques químicos, ações climáticas (intempéries) às estruturas das edificações da Secretaria de Estado da Saúde de Santa Catarina; Isso é vital para atender aos prazos de início de serviços de urgência e emergência de forma efetiva para evitar danos aos usuários ou à edificação. 2.7. A execução dos serviços de manutenção prolonga a vida útil da edificação, reduz os custos de obras de reparos posteriores, melhora a qualidade dos ambientes e busca atender dessa forma o Princípio da Economicidade, evitando-se reforma de grande volume num espaço curto de tempo. 2.8. A contratação dos serviços de manutenção também se justifica em função do desgaste natural decorrente do uso contínuo, vandalismo, furto e danos provocados pela poluição e ataques químicos, ações climáticas (intempéries) às estruturas das edificações da Secretaria de Estado da Saúde de Santa Catarina. 2.9. O levantamento realizado nas unidades gerenciais de saúde regionais e laboratórios regionais, conforme relatório anexo ao processo, apresenta um quadro de demandas reprimidas de manutenções e recuperações dos estabelecimentos, colocando em risco a integridade e o patrimônio da SES, conforme planilha anexa ao processo, p. 532..Por sua vez, o histórico do consumo das ATAs recentemente licitadas mostrou um aproveitamento além da expectativa, incluindo diversos aditivos de valores dos preços estabelecidos, com mais de R\$17.000.000,00 (dezessete milhões) gastos entre agosto de 2024 e março de 2026, p. 533. 2.10. O vínculo contratual estável (previsto para 12 meses, prorrogável até 10 anos) permite uma melhor gestão da garantia dos serviços (90 dias para baixa dificuldade, 3 anos para média e 5 anos para alta dificuldade), assegurando que a mesma empresa que executou a manutenção seja responsável pelo seu desempenho a longo prazo. O contrato contínuo vincula a empresa a uma mobilização em tese quase imediata para atender aos prazos de início de serviços de urgência e emergência em até 06 horas, previstos neste termo de referência para evitar danos aos usuários ou à edificação. 2.11. A contratação também é adequada à SES pois muitos serviços fogem à padronização rigorosa, tornando o contrato contínuo por escopo de preços unitários o modelo mais adequado para gerir essa variabilidade técnica 2.12. Em síntese, a manutenção predial não é uma despesa discricionária, mas sim uma medida mandatória para a segurança ocupacional e a continuidade do serviço público. A contratação se justifica pela inviabilidade técnica e pela indisponibilidade de mão de obra especializada em quantidade suficiente no quadro próprio da Secretaria de Saúde para atender a essa demanda complexa, diversificada e de natureza contínua. or sua vez, o vínculo contratual estável (previsto para 12 meses, prorrogável até 10 anos) permite uma melhor gestão da garantia dos serviços (90 dias para baixa dificuldade, 3 anos para média e 5 anos para alta dificuldade), assegurando que a mesma empresa que executou a manutenção seja responsável pelo seu desempenho a longo prazo.	
3. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).	
Está previsto no Plano Anual de Compras (PAC) 2026 conforme SES 185303/2025	
4. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)	

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



- 4.1. Requisitos indispensáveis: A empresa contratada realizará atividades de prestação de serviços comuns de engenharia, de manutenção predial civil preventiva e corretiva de forma contínua, e para serviços eventuais eletivos por demanda, com fornecimento de equipamentos, materiais e mão de obra, em unidades da SES:
- a) **Manutenção preventiva:** Caracteriza-se por intervenções programadas com base em intervalos predefinidos ou critérios de uso. Seu objetivo é reduzir a probabilidade de falha e a degradação dos sistemas, atuando antes que o desempenho seja comprometido. A programação leva em conta a vida útil dos componentes, normas técnicas e o histórico de utilização da edificação.
- b) **Manutenção corretiva** Compreende serviços destinados a restaurar a capacidade funcional de sistemas que sofreram falha ou pane. É subdividida em:
- **Corretiva Urgente:** Reparo imediato de falhas que interrompem a operação, geram riscos à segurança ou danos ao patrimônio.
 - **Corretiva Planejada:** Correção de anomalias detectadas que, embora ainda não tenham causado a interrupção total do sistema, apresentam sinais de falha iminente e exigem intervenção em curto prazo.
- c) **Serviços eventuais(eletivos):** Atividades voltadas à modernização (retrofitting), adequação e humanização dos ambientes: Serviços que visam elevar o nível de desempenho original visando aumentar a segurança do imóvel.
- A Tabela 01 mostra um resumo dos conceitos dos conceitos:

Categoria	Momento da Ação	Objetivo Principal	Exemplo Prático
Manutenção Preventiva	Antes da falha (Programada).	Evitar a degradação e reduzir gastos imprevistos.	Revisão semestral de quadros elétricos ou limpeza de calhas.
Manutenção Corretiva Urgente - Emergencial	Após a falha (Imediata).	Eliminar riscos e restaurar a operação interrompida.	Conserto de tubulação rompida ou troca de disjuntor queimado.
Manutenção Corretiva Planejada	Após detecção de anomalia (Curto prazo).	Corrigir um defeito identificado antes que ele cause um colapso.	Troca de uma janela que está emperrando.
Serviços Eventuais/ eletivos	Oportunidade ou Necessidade (Melhoria).	Modernizar o espaço e aumentar o bem-estar e segurança.	Instalação de lâmpadas LED, ajustes para melhorar acessibilidade.



4.2. A empresa deverá comprovar

- a) **capacitação técnico profissional:** Demonstração de capacitação técnico-profissional através de comprovação de que os profissionais constantes da equipe técnica mínima tenham elaborado serviços compatíveis com o objeto envolvendo as parcelas de maior relevância. Esta comprovação se dará mediante a apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica ou certidão(ões) fornecida(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico Acervada – CAT-A, com situação/status do serviço “concluído”, emitida pelo CREA ou CAU.
- b) **capacitação técnico-operacional:** de que empresa licitante tenha executado serviços compatíveis com o objeto envolvendo as parcelas de maior relevância. Esta comprovação se dará mediante a apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica ou certidão (ões) fornecida(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhado da respectivo documento de responsabilidade técnica (ART/RRT) emitidas pelo conselho de fiscalização profissional competente em nome da dos profissionais vinculados aos referidos atestados, como forma de conferir autenticidade e veracidade das informações constantes nos atestados emitidos em nome das licitantes.

4.3. A prestação dos serviços será realizada a partir de demanda formalmente identificada pela unidade hospitalar/administrativa, o orçamento elaborado pelos fiscais, e para as demandas que exijam projeto, o mesmo será elaborado pela equipe técnica da GEOMA, a qual providenciará as análises dos órgãos de controle.

4.4. O vínculo contratual será previsto para 12 meses, prorrogável até 10 anos, o que permite uma melhor gestão da **garantia dos serviços**, assegurando que a mesma empresa que executou a manutenção seja responsável pelo seu desempenho a longo prazo.

4.5. Os custos unitários dos insumos, composições e serviços necessários serão os constantes da última atualização de preços das tabelas de referência, vigentes à época da assinatura contratual, acrescidos do desconto sobre a tabela referencial e da taxa de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) informada pela SES.

4.6. O CUSTO TOTAL de cada demanda será obtido multiplicando-se os CUSTOS UNITÁRIOS dos serviços pelo quantitativo em mesma unidade de medida, que deverá ser apurado *in loco* ou sobre plantas e demais elementos de projetos ou estimativas técnicas realizadas em vistorias pela fiscalização.

4.7. O valor do orçamento será o somatório dos custos totais dos serviços necessários para atender à demanda, multiplicado pela taxa de BDI; sobre o resultado obtido será aplicado o desconto sobre a tabela referencial ofertada pela contratada. Caso seja uma Unidade Assistencial de Saúde hospitalar, será aplicado o fator de correção de 1,1 (10%) no custo dos serviços, em função da complexidade dos serviços, especificidade dos materiais e local de execução, bem como horários noturnos, feriados e finais-de-semana, conforme item “Fator de Correção Hospitalar” da Planilha de composições próprias.

4.8. A situação se amolda à hipótese da Lei nº 14.133/2021 que define serviços contínuos como aqueles contratados para a **manutenção da atividade administrativa**, decorrentes de **necessidades permanentes ou prolongadas**: O objeto abrange imóveis ocupados pela SES que possuem **atividades permanentes**. Sem a manutenção preventiva e corretiva constante, a continuidade das funções institucionais do órgão seria colocada em risco por falhas estruturais ou operacionais nas edificações.

4.9. A contratação também deve ser adequada à SES, onde muitos serviços fogem à padronização rigorosa, tornando o contrato contínuo por escopo de preços unitários o modelo mais adequado para gerir essa variabilidade técnica.

4.10. A fiscalização deve ser rigorosa por meio de relatórios fotográficos geolocalizados e medições por etapas. Um contrato contínuo facilita a aplicação de métricas de qualidade de forma histórica, permitindo que a Administração ajuste os pagamentos ao desempenho

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



efetivo da empresa ao longo do tempo, o que é mais complexo de gerir em ordens de serviço isoladas de uma ARP.

4.11. A terceirização parcial dos serviços de manutenção visa também à racionalização de custos, uma vez que a contratação dos serviços juntamente com os materiais e equipamentos necessários à realização destes demonstra ser mais vantajosa à Administração, pois é comum, as empresas especializadas nesse ramo de atividade adquirirem materiais em grande quantidade em razão de inúmeros contratos, podendo assim obter preços mais reduzidos. Além disso, o gerenciamento simultâneo dos serviços de manutenção e material possibilita um maior controle e integração das atividades, com menor probabilidade de falta e desperdício de material com eficiência no serviço.

4.12. Considerando a natureza essencial e contínua dos serviços de saúde, a Contratada deve cumprir rigorosamente os seguintes Níveis Mínimos de Serviço (SLA - *Service Level Agreement*):

Classificação do Serviço	Prazo Máximo para Atendimento (Início do Reparo)	Prazo Máximo para Solução Definitiva
Manutenção Corretiva Emergencial (Risco de Vida/Paralisação Total)	Até 06 (seis) horas após o acionamento (Ex: falta de energia, vazamento incontrolável, falha do SPCI).	De 24 (vinte e quatro) horas até 72 horas - o menor tempo possível, justificado tecnicamente.
Manutenção Corretiva Planejada (Não Emergencial)	Até 24 (vinte e quatro) horas após emissão de Autorização de Fornecimento.	De 05 (cinco) dias úteis até 08 (dias) após a emissão da Ordem de Serviço (OS).
Manutenção Preventivo/Programado Serviços eventuais/eletivos	Conforme cronograma de visitas acordado e aprovado pela Fiscalização.	Conforme cronograma de execução.

4.13. A CONTRATADA poderá subcontratar os serviços comuns de ordem Elétrica desde de que previamente autorizados pela CONTRATANTE após avaliação técnica, e que seja apresentada a qualificação técnica e dos profissionais que executarão os serviços da empresa que for subcontratada, sob pena da imediata rescisão do contrato e demais sanções aplicáveis Lei Federal nº 14.133/2021, nas seguintes condições: 30% nos sistema de cabeamento estruturado, SPDA e quadros de distribuição;

4.14. A CONTRATADA poderá subcontratar os serviços comuns de ordem Civil, desde de que previamente autorizados pela CONTRATANTE após avaliação técnica, e que seja apresentada a qualificação técnica e dos profissionais que executarão os serviços da empresa que for subcontratada, sob pena da imediata rescisão do contrato e demais sanções aplicáveis Lei Federal nº 14.133/2021, nas seguintes condições 30% nos sistema de revestimento: manta vinílica, serviços de paredes, esquadrias: gesso acartonado, serviços de sistema de cobertura;

4.15. A CONTRATADA poderá subcontratar os serviços comuns de ordem Mecânica, desde de que previamente autorizados pela CONTRATANTE após avaliação técnica, e que seja apresentada a qualificação técnica e dos profissionais que executarão os serviços da empresa que for subcontratada, sob pena da imediata rescisão do contrato e demais sanções aplicáveis Lei Federal nº 14.133/2021, nas seguintes condições: 30% nos serviços de instalações de ar condicionado tipo split e janela e rede de gás GLP.



4.16. A relação das tabelas referenciais e ordem preferencial de utilização será a que se segue:

- a) SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (<https://www.caixa.gov.br/poder-publico/modernizacao-gestao/sinapi/Paginas/default.aspx>)
- b) Composições próprias da Secretaria de Estado da Saúde de Santa Catarina, disponível no Anexo XV;
- c) DEINFRA SC – Referencial de Preços de Obras de Edificações (<https://www.sie.sc.gov.br/referencial-de-precos>)
- d) TCMR/PINI – Tabela de Custos de Manutenção e Reformas da Editora PINI (<https://tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx>)
- e) ORSE – Tabela de Orçamento de Obras de Sergipe (<http://orse.cehop.se.gov.br/>)
- f) Base de dados SBC (<https://informativosbc.com.br/>)
- g) SEINFRA – Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias de Minas Gerais – Região Central (<http://www.infraestrutura.mg.gov.br/municipio/consulta-a-planilha-de-precos-seinfra>)
- h) GOINFRA – Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes – Obras Cíveis (<https://www.goinfra.go.gov.br/tabela-de-precos/116>)
- i) DER – Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo (<https://der.es.gov.br/referencial-de-precos-edificacoes>)
- j) SEOP – Secretaria de Obras Públicas – Pará (<https://www.seop.pa.gov.br/planilha-de-custo>)
- k) Composições próprias previamente elaboradas;
- l) Durante a execução do contrato, e com a observância do fiscal, na ausência de algum serviço nas planilhas de referência/composições próprias, será possível a inclusão de novos serviços. A inclusão de novos serviços será avaliada e inserida no sistema SICOP pelos gestores/administradores do Contrato.

4.17. Quais são os padrões mínimos de qualidade

- 4.17.1.1. Os serviços deverão seguir o Memorial Descritivo de cada ordem de serviço, a ser elaborado pelo fiscal, o qual descreve o que deverá ser observado nos sistemas antes e após os serviços executados, o check list dos serviços orçados (Ordem de Serviço do sistema SICOP com todos os itens a serem executados) e o Modelo de Aferição de Resultados e Verificação da Performance mensal. Os critérios de recebimento dos serviços serão medições mensais de quantidades efetivamente executadas, realizadas pela fiscalização.
- 4.17.1.2. 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:
- 4.17.1.3. Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários para a execução de serviços.
- 4.17.1.4. Seguir as normas de saúde, higiene e de segurança do trabalho, de acordo com as normas do Ministério do trabalho e emprego;
- 4.17.1.5. Fazer uso racional de água, adotando medidas para evitar desperdício;
- 4.17.1.6. Repassar a seus empregados todas as orientações referentes às ações de redução de consumo de energia e água;
- 4.17.1.7. Utilizar produtos de baixo impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água;
- 4.17.1.8. Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;
- 4.17.1.9. Fazer uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais.

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



4.17.1.10. Observar as normativas de biossegurança, em especial em unidades hospitalares.

4.18. Considerando que o objeto se caracteriza como **serviço comum de engenharia**, com padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos por normas técnicas (ABNT/INMETRO) e especificações usuais de mercado, a Administração opta pela **dispensa da elaboração prévia de projetos básico e executivo no estágio de licitação**, fundamentada no Art. 18, § 3º, da Lei nº 14.133/2021 e no Art. 8º, § 2º do Decreto Estadual nº 358/2023. A especificação completa do objeto para fins de disputa licitatória encontra-se no **Termo de Referência**, que supre a função do projeto básico ao detalhar os procedimentos, o Memorial Descritivo e os critérios de medição por preços unitários.

Para os serviços de serviços comuns de engenharia de manutenção preventiva e corretiva, inexistente prejuízo para aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados e especificação do objeto, uma vez que os seus padrões de desempenho e qualidade podem ser **objetivamente definidos** pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado. Por serem serviços padronizados, a redução do preço na licitação não afeta a qualidade, pois esta já está consagrada nas práticas de mercado, sendo mais eficiente gerir as demandas via ordens de serviço e preços unitários do que tentar projetar falhas imprevisíveis.

Das considerações acima, fica demonstrada que a dispensa de projetos não causa **prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade** almejados, visto que a execução será regida por Ordens de Execução detalhadas, acompanhadas de Memoriais Descritivos específicos e fiscalização técnica rigorosa. A natureza do contrato 'por demanda' torna impraticável a existência de projetos executivos antecipados para falhas imprevisíveis (manutenção corretiva). A qualidade técnica é assegurada pela exigência de profissionais habilitados (ART/RRT) e pela conformidade com as normas ABNT NBR 5674 e NBR 15575.

5. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

As unidades da SES são antigas, com patologias e inadequações às Normas de Saúde e segurança, reflexo de anos de falta de uma prática sistemática de manutenção e recuperação dos sistemas construtivos e de infraestrutura, onde destacam-se:

- 5.1. Sistemas Estruturais e Patologias: Hospitais com mais de 50 anos podem ter estrutura de concreto armado com carbonatação avançada ou estrutura metálica com corrosão. É necessário prever inspeções detalhadas e possíveis reforços estruturais.
- 5.2. Instalações Prediais (MEP): A grande maioria dos hospitais antigos possui sistemas elétricos subdimensionados para equipamentos de diagnóstico modernos (Ressonância, Tomógrafo) e sistemas de climatização ineficientes.
- 5.3. Eficiência Energética e Sustentabilidade: a busca da sustentabilidade inclui a instalação de calhas para captação de água pluvial e eficiência energética.
- 5.4. Acessibilidade e Segurança: Adequação às normas de acessibilidade (NBR 9050) e combate a incêndio (instalação de sprinklers, sinalização de emergência) são obrigatórias e complexas em edificações antigas.
- 5.5. O levantamento realizado nas unidades gerenciais de saúde regionais e laboratórios regionais, conforme relatório anexo ao processo, apresenta um quadro de demandas reprimidas de manutenções e recuperações dos estabelecimentos, colocando em risco a integridade e o patrimônio da SES ([p. 532.](#))

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



- 5.6. Por sua vez, o histórico do consumo das ATAs recentemente licitadas mostrou um aproveitamento além da expectativa, incluindo diversos aditivos de valores dos preços estabelecidos, com mais de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões) gastos entre agosto de 2024 e março de 2026, p. 533.
- 5.7. O orçamento de manutenção civil anual seja calculado como um percentual do valor do ativo ou do custo de reposição, ou que se utilize o CUB com um multiplicador agressivo: ao Valor de Reposição (VR), calculado na multiplicação do valor do CUB(comercial) x área construída, considera-se um valor percentual sobre o mesmo, Para unidades assistenciais de saúde com, em média, mais de 50 anos, considera-se:
- Valor de Reposição (VR): Área (m²) x CUB.
 - Manutenção Preventiva e Corretiva (Prática Recomendada): Para edificações de saúde antigas, o orçamento anual de manutenção civil deve ser entre 2% e 4% do Valor de Reposição.

Com base na premissa acima, os valores estimados foram obtidos considerando o valor do CUB do Estado de Santa Catarina em janeiro/2026, multiplicado pelo total de m² construídos de cada unidade; O valor do CUB,i obtido no site do SINDUSCO: <https://sinduscon-fpolis.org.br/> para janeiro/2026 é de R\$3.230,89.

Ao resultado da multiplicação acima foi aplicado 4% - referente ao custo anual de manutenção para edificações, exceto a unidade HGMTR, a qual o valor foi de 2% da área total, considerando que o Bloco II da mesma possui menos de 7 (sete) anos. O valor mínimo estimado será de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para unidades cujos valores não atinjam o valor mencionado. Esta estimativa foi projetada considerando as demandas levantadas nos diagnósticos prévios realizados em fevereiro de 2026 nas unidades regionais.

O quadro 01 apresenta o quadro estimado com base nos apontamentos realizados.

ITEM	LOTE	UNIDADE	MUNICÍPIO	Classificação	Área (m²)	VALOR TOTAL
1	I	Hospital Governador Celso Ramos (HGCR)	Florianópolis	EAS HOSPITALAR	20.400,19	R\$ 2.636.430,79
2	I	Maternidade Carmela Dutra (MCD)	Florianópolis	EAS HOSPITALAR	6.546,63	R\$ 846.057,66
3	II	Centro Catarinense de Reabilitação (CCR)	Florianópolis	EAS HOSPITALAR	2.387,82	R\$ 308.591,35
4	II	Hospital Infantil Joana de Gusmão (HIJG)	Florianópolis	EAS HOSPITALAR	22.485,00	R\$ 2.905.862,47
5	II	Hospital Nereu Ramos (HNR)	Florianópolis	EAS HOSPITALAR	6.225,52	R\$ 804.558,81
6	II	Instituto de Anatomia Patológica (IAP)	Florianópolis	EAS HOSPITALAR	288,00	R\$ 150.000,00
7	III	Edifício HALLEY	Florianópolis	administrativa	6.013,96	R\$ 777.217,73
8	III	Edifício ANEXO I	Florianópolis	administrativa	10.891,11	R\$ 1.407.519,14
9	III	Laboratório Central (LACEN)	Florianópolis	EAS Laboratório	4.776,25	R\$ 617.261,53
10	III	Diretoria de Vigilância Sanitária (DIVS)	Florianópolis	administrativa	1384,48	R\$ 178.924,10



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA
GERÊNCIA DE OBRAS E MANUTENÇÕES



11	IV	Escola de Saúde Pública (EFOS)	São José	administrativa	1.394,94	R\$ 180.275,91
12	VI	Gerência Regional de Saúde GERSA GRANDE FLORIANÓPOLIS	São José	administrativa	716,70	R\$ 150.000,00
13	IV	ALMOXARIFADO DIVE	São José	administrativa	1.050,15	R\$ 150.000,00
14	IV	GERÊNCIA PATRIMÔNIO GEPAT	São José	administrativa	238,62	R\$ 150.000,00
15	V	Hospital Regional Homero de Miranda Gomes - São José (HRSJ)	São José	EAS HOSPITALAR	19.909,65	R\$ 2.573.035,56
16	V	Instituto de Cardiologia ICSC	São José	EAS HOSPITALAR	6.905,64	R\$ 892.454,53
17	VI	Instituto de Psiquiatria IPQ	São José	EAS HOSPITALAR	13.292,00	R\$ 1.717.799,60
18	VI	Hospital Santa Teresa de Dermatologia Sanitária HST	São Pedro de Alcântara	EAS HOSPITALAR	9.287,81	R\$ 1.200.315,70
19	VII	Gerência Regional de Saúde GERSA Blumenau	Blumenau	administrativa	600,00	R\$ 150.000,00
20	VII	Hospital Doutor Waldomiro Colautti (HDWC)	Ibirama	EAS HOSPITALAR	5.259,94	R\$ 679.771,50
21	VII	Gerência Regional de Saúde GERSA Rio do Sul	Rio do Sul	administrativa	495,89	R\$ 150.000,00
22	VIII	Gerência Regional de Saúde GERSA Itajaí	Itajaí	administrativa	730,00	R\$ 150.000,00
23	IX	Hospital Regional Hans Dieter Schmidt (HRHDS)	Joinville	EAS HOSPITALAR	20.884,61	R\$ 2.699.035,10
24	X	Gerência Regional de Saúde GERSA Jaraguá do Sul	Jaraguá do Sul	administrativa	652,00	R\$ 150.000,00
25	X	Maternidade Darcy Vargas (MDV)	Joinville	EAS HOSPITALAR	5.924,55	R\$ 765.662,77
26	X	Gerência Regional de Saúde GERSA Joinville	Joinville	administrativa	988,65	R\$ 150.000,00
27	X	Laboratório Regional LAREG Joinville	Joinville	EAS Laboratório	160,00	R\$ 150.000,00
28	XI	Maternidade Darcy Vargas (MDV)	Mafra	EAS HOSPITALAR	2.381,56	R\$ 307.782,34
29	XI	Gerência Regional de Saúde GERSA Mafra	Mafra	administrativa	740,00	R\$ 150.000,00
30	XII	Gerência Regional de Saúde GERSA Tubarão	Tubarão	administrativa	850,00	R\$ 150.000,00
31	XII	Gerência Regional de Saúde GERSA Araranguá	Araranguá	administrativa	479,37	R\$ 150.000,00
32	XII	Gerência Regional de Saúde GERSA Criciúma	Criciúma	administrativa	460,00	R\$ 150.000,00
33	XII	Laboratório Regional LAREG Criciúma	Criciúma	EAS Laboratório	260,00	R\$ 150.000,00

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



34	XIV	Hospital Geral e Maternidade Tereza Ramos (HGMTR)	Lages	EAS HOSPITALAR	35.379,23	R\$ 2.286.128,01
35	XIV	Gerência Regional de Saúde GERSA Lages	Lages	administrativa	778,00	R\$ 150.000,00
36	XV	Gerência Regional de Saúde GERSA Concórdia	Concórdia	administrativa	479,88	R\$ 150.000,00
37	XV	Gerência Regional de Saúde GERSA Joaçaba	Joaçaba	administrativa	779,18	R\$ 150.000,00
38	XV	Laboratório Regional LAREG Joaçaba	Joaçaba	EAS Laboratório	229,89	R\$ 150.000,00
39	XV	Gerência Regional de Saúde GERSA Videira	Videira	administrativa	1.005,78	R\$ 150.000,00
40	XVI	Gerência Regional de Saúde GERSA Chapecó	Chapecó	administrativa	173,00	R\$ 150.000,00
41	XVI	Laboratório Regional LAREG Chapecó	Chapecó	EAS Laboratório	298,54	R\$ 150.000,00
42	XVI	Gerência Regional de Saúde GERSA Xanxerê	Xanxerê	administrativa	1.600,00	R\$ 206.776,96
43	XVII	Gerência Regional de Saúde GERSA SMO	São Miguel do Oeste	administrativa	1.087,45	R\$ 150.000,00
44	XVII	Laboratório Fronteira LAFRON SMO	São Miguel do Oeste	EAS Laboratório	120,00	R\$ 150.000,00

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

6. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

6.1. Tipos de contratação para contratos de manutenção:

a) **Modelo "Posto Fixo" ou Dedicção Exclusiva de Mão de Obra (DEMO):**
Neste modelo, a Contratada aloca uma equipe fixa (Postos de Trabalho) com determinado número de profissionais (ex: 2 eletricitistas, 1 bombeiro, 1 oficial de manutenção) para trabalhar diariamente nas dependências da Contratante.

b) **Contratação por demanda: Modelo "Sob Demanda" (Pagamento por Serviço Executado)**
Neste modelo, a Contratada é acionada por Ordem de Serviço (OS) e só é remunerada pelos serviços efetivamente prestados (hora técnica ou preço unitário de serviço), com base em uma tabela de referência (ex: SINAPI) e percentual de desconto
Consiste na realização de contratações pontuais sempre que uma inconformidade é identificada. No entanto, essa abordagem não se mostra eficiente, pois prolonga o tempo de resposta, especialmente em situações emergenciais. Além disso, exige maior esforço da equipe administrativa para gerir múltiplos contratos, gerando custos adicionais em tempo e recursos. O processo envolve diferentes setores, tornando-o mais burocrático e fragmentado, além de não permitir o aproveitamento de ganhos por escala.

c) **Modelo de fornecimento de materiais:**

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



- Com Fornecimento de Materiais pela Contratada: a contratada fornece o material;
- Com Fornecimento de Materiais pela Contratante: a contratante fornece o material, isto é, contrata-se a execução dos serviços.

d) Contratação por especialidade:

Refere-se à contratação de empresas específicas para cada tipo de serviço técnico (elétrico, hidráulico, prevenção contra incêndio etc.). Embora reduza a quantidade de contratos em relação à contratação por demanda, ainda apresenta limitações. Os serviços de manutenção geralmente são interdependentes e multi especializados, o que pode gerar sobreposição de atividades e conflitos na execução, comprometendo o resultado final. A coordenação entre diferentes prestadores dificulta a gestão e ainda não representa a alternativa mais eficiente.

e) Contratação multiespecializada

Neste modelo, uma única empresa é responsável pelos serviços de manutenção em diversas especialidades, como instalações elétricas, hidráulicas e de combate a incêndio. Trata-se da opção mais vantajosa, pois centraliza a gestão contratual, reduz trâmites administrativos e facilita o planejamento e execução das atividades. Além disso, minimiza riscos de incompatibilidades entre serviços e proporciona maior eficiência operacional, com ganhos evidentes de escala e melhor aproveitamento de recursos.

Diante da análise das alternativas, verifica-se que a contratação multiespecializada representa solução mais adequada sob os aspectos técnico e econômico, atendendo de forma eficaz às necessidades da Administração Pública.

6.2. Da consulta à outros Órgãos

a) Dos órgãos do Estado de Santa Catarina.

A pesquisa realizada no Sistema Integrado de de Controle de Obras Públicas mostra a predominância de contratos de manutenção civil predominantes no Estado de Santa Catarina são de contratos provenientes de Registro de Preços de Serviço de conservação e manutenção predial: Contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para execução de Manutenção Predial, contemplando os serviços de Manutenção Elétrica, Civil, Hidráulica e do Sistema Preventivo Contra Incêndio via desconto percentual na planilha SINAPI e composições próprias, presentes na Secretaria de Administração, Secretaria de Educação, PMSC - POLÍCIA MILITAR DE SANTA CATARINA, entre outras. os descontos, alguns bem expressivos, variam de valores como 9,27% (PMSC), 39,10% (SED), 27,10% Fundação Catarinense de Cultura (Centro Integrado de Cultura - CIC):

Exemplo 1 ⁽¹⁾



Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



Exemplo 2(¹)

SICOP Sistema Integrado de Controle de Obras Públicas

Contratos > Contratos

Cadastro de Obras do Contrato

1 Contrato ✓ 2 Edital ✓ 3 Dotação Orçamentária ✓ 4 Adm. Contrato ✓ 5 Obras ✓ 6 Cronograma ✓ 7 Medições Situação

Documentos do SGPe

Consulta de Obras 1 Obra ✓ 2 Serviços do Contrato ✓ 3 Comissão de Fiscalização ✓ 4 Municípios ✓ 5 Fotos ✓ Documentos

Contrato: MN-0001/2025/SSP-F POLÍCIA MILITAR DE SANTA CATARINA - COMPLEXO QCG DALF DTIC 1RPM 4BPM - E CORPO DE BOMBEIROS MILIT

Obra: 1

Descrição*: Manutenção nas edificações do 1º CRPM

Tipo de obra*: 14 Manutenção

Município*: 8105 Florianópolis

Bem público*: 2687 POLÍCIA MILITAR DE SANTA CATARINA - COMPLEXO QCG DALF DTIC 1RPM 4BPM - e CORPO DE BOMBEIROS MILIT

Dimensão*: 74.884,510 M2

Índice de reajuste*: Índice Nacional de Custo da Construção

Alvará: Projeto básico*: Não realizado Projeto executivo*: Não realizado

Complemento:

% Custo da obra: 100,00 % BDI*: 30,00 % Desconto*: 9,27

Tabela*: 218 SIE-Manutenção/SINAPI - 2024 Junho/Onerada - ARP PMSC

Exemplo 3: (¹)

SICOP Sistema Integrado de Controle de Obras Públicas

Contratos > Contratos

Cadastro de Obras do Contrato

1 Contrato ✓ 2 Edital ✓ 3 Dotação Orçamentária ✓ 4 Adm. Contrato ✓ 5 Obras ✓ 6 Cronograma ✓ 7 Medições ✓

Situação Documentos Documentos do SGPe

Consulta de Obras 1 Obra ✓ 2 Serviços do Contrato ✓ 3 Comissão de Fiscalização ✓ 4 Municípios ✓ 5 Fotos ✓ Documentos

Aviso

Este contrato contém obra(s) sem Profissional associado.
* 1 - ATA DE MANUTENÇÃO - CPP CAPITAL.

Contrato: MN-00046/2 PENITENCIÁRIA FLORIANÓPOLIS (DOAÇÃO PARTE DA ÁRI

Obra: 1

Descrição*: ATA DE MANUTENÇÃO - CPP CAPITAL

Tipo de obra*: 6 Reforma

Município*: 8105 Florianópolis

Bem público*: 1942 PENITENCIÁRIA FLORIANÓPOLIS (DOAÇÃO PARTE

Dimensão*: 655,000 M2

Índice de reajuste*: Índice Nacional da Co

Alvará: Projeto básico*: Não realizado Projeto executivo*: Não realizado

Complemento:

% Custo da obra: 100,00 % BDI*: 21,18 % Desconto*: 27,10

Orçamento*: 26978/SSP-FMPC (Manutenção CPP - Flor 26978

Varição*: 1 Versão Inicial

(¹) Pesquisa em 23/07/2026.

Empresas contratadas: levantamento no SICOP mostra mais de uma dezena de empresas sob contrato em diversas cidades e regiões no Estado:

Exemplo (²)

SICOP Sistema Integrado de Controle de Obras Públicas

Contratos > Contratos

Bem público: Município: Período: a (aaaa) Ano do contrato: (aaaa)

Filtros Avançados da Consulta

Marcar Consultar Restaurar Limpar Novo

Resultado da Consulta

Contrato	Bem público	Contratado	Valor
MN-00002/2026/FCEE	FUNDAÇÃO CATARINENSE DE EDUCAÇÃO ESPECIAL	I L AZEVEDO ENGENHARIA LTDA	204.801,10
MN-00011/2026/SED	MANUTENÇÃO BEM PÚBLICO - ADR DE CURITIBANOS	John Lemos de Oliveira EPP	5.400.000,00
MN-00015/2026/SAS	SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL	I L AZEVEDO ENGENHARIA LTDA	48.634,51
MN-00027/2026/SES-FESAÚDE	HOSPITAL E MANUTENÇÃO TEREZA RAMOS	CONSTRUTORA EVOLUTA LTDA	2.235.311,02
MN-00029/2026/SES-FESAÚDE	SES - SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE	R. MELO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS L	92.000,00
MN-00030/2026/SES-FESAÚDE	SES - SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE	R. MELO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS L	71.350,00
MN-00031/2026/SDC-FUNPOEC	CEDUP ALTO VALE	LUSA CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA	214.933,71
MN-00033/2026/SES-FESAÚDE	MACRORREGIONAL DE SAÚDE DA FOZ DO RIO ITAJÁI	LUSA CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA	86.355,52
MN-00034/2026/SES-FESAÚDE	SES - SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE	LUSA CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA	42.947,90
MN-00035/2026/SES-FESAÚDE	GERÊNCIA REGIONAL BLUMENAU	LUSA CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA	107.190,00



Exemplo 2 (²)

SICOP

Sistema Integrado de Controle de Obras Públicas

<

(²) Pesquisa em 24/07/2026

- b) Ministério Público:
O Ministério Público optou por um contrato de manutenção continuada por demanda, conforme exemplo abaixo:



“licitações”.

3.3 Os interessados deverão consultar o sítio do MPSC – <http://www.mpsc.mp.br> para obter informações sobre esta licitação, facultado a este Órgão o envio de informações por outro meio.

3.4 A entrega de impugnações, razões e contrarrazões de recursos, deverá ser realizada por meio eletrônico para o endereço: licitacao@mpsc.mp.br, ao Setor de Licitação – Rua Pedro Ivo, n. 231, 8º andar, sala 804, Centro, Florianópolis/SC, CEP. 88.010-070, Edifício Campos Salles.

3.5 A sessão pública de abertura e julgamento das propostas será gravada em áudio e vídeo, cuja gravação será juntada aos autos do processo licitatório depois de seu encerramento.

4. DO OBJETO

4.1 Contratação de empresa para a prestação de serviços continuados de manutenção predial preventiva, corretiva e para serviços eletivos (incluindo adaptações ou reformas para modernizações de ambientes e melhoria da segurança dos prédios e espaços ocupados pelo Ministério Público), por demanda, com fornecimento de equipamentos, materiais e mão de obra, para os imóveis ocupados pelo MPSC na REGIÃO NORTE do Estado de Santa Catarina, conforme exigências do edital.

(..)
CLÁUSULA SEGUNDA
DA FORMA DE EXECUÇÃO

O objeto será executado de forma indireta e sob demanda, mediante requisições de serviços efetuadas em datas e quantidades fixadas discricionariamente pelo MPSC, tendo como limites a vigência e o valor do contrato, que será celebrado sob o regime de empreitada por preço unitário.

Portanto, em Santa Catarina estão presentes os dois modelos de contratação.



7. Estimativa do valor da contratação (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Os valores estimados foram obtidos considerando o valor do CUB do Estado de Santa Catarina em janeiro/2026, multiplicado pelo total de m 2 construídos de cada unidade. O valor do CUB foi obtido no site do SINDUSCO: <https://sinduscon-fpolis.org.br/>: R\$3.230,89, para janeiro de 2026.

Ao resultado da multiplicação acima foi aplicado 4% - referente ao custo anual de manutenção para edificações, exceto a unidade HGMTR, a qual o valor foi de 2% da área total, considerando que o Bloco II da mesma possui menos de 7 (sete) anos. O valor mínimo estimado será de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para unidades cujos valores não atinjam o valor mencionado.

O valor total estimado é de R\$27.591.461,56 (vinte e sete milhões, quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e um reais e cinquenta e seis centavos).

8. Comparativo das soluções

8.1. Análise da Não Contratação (Solução Inviável)

A primeira e mais importante análise é a da Não Contratação de serviços de manutenção predial (solução interna com quadro de pessoal próprio).

Análise	Conclusão	Justificativa Técnica e Econômica
Execução com Pessoal Própria	INVIÁVEL	O quadro funcional da Secretaria de Saúde não possui mão de obra especializada em quantidade e variedade suficientes (eletricistas, bombeiros hidráulicos, técnicos em HVAC, pedreiros, etc.) para atender à diversidade e ao volume de demandas de múltiplos prédios, especialmente nas solicitações emergenciais. A execução interna resultaria em acúmulo de serviços, atrasos críticos, risco de paralisação e elevação dos custos a longo prazo.

Conclusão: A não contratação compromete a segurança, a saúde pública e a continuidade do serviço, sendo, portanto, descartada.

8.2. Análise de alternativas de modelos de contratação:

Com a inviabilidade da execução própria, a análise se concentra nos modelos de contratação de empresas especializadas:

8.2.1. Modelo "Posto Fixo" ou Dedicção Exclusiva de Mão de Obra (DEMO)

Neste modelo, a Contratada aloca uma equipe fixa (Postos de Trabalho) com determinado número de profissionais (ex: 2 eletricistas, 1 bombeiro, 1 oficial de manutenção) para trabalhar diariamente nas dependências da Contratante.

Vantagens: Atendimento imediato para pequenas demandas; maior familiaridade da equipe

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



com as instalações; controle direto sobre a jornada de trabalho.

Desvantagens: Alto risco de ociosidade da mão de obra em períodos de baixa demanda; alto custo fixo mensal, independentemente dos serviços efetivamente executados; necessidade de contrato separado para materiais e para serviços de maior complexidade (obras).

Adequação à Saúde: Aplicável apenas em hospitais de grande porte com demanda constante e previsível. Para unidades menores, é antieconômico.

8.2.2. Modelo "Sob Demanda" (Pagamento por Serviço Executado)

Neste modelo, a Contratada é acionada por Ordem de Serviço (OS) e só é remunerada pelos serviços efetivamente prestados (hora técnica ou preço unitário de serviço), com base em uma tabela de referência (ex: SINAPI) e percentual de desconto.

Vantagens: Máxima economicidade e eficiência (só se paga pelo que é feito); evita ociosidade da equipe; flexibilidade para atender à demanda imprevisível de diversos prédios; critério de julgamento por Maior Desconto sobre a tabela de referência, estimulando a competitividade.

Desvantagens: Exige um sistema de gestão e fiscalização de OS eficiente; o tempo de resposta pode ser um pouco maior (solucionado com SLA de emergência no ETP).

Adequação à Saúde: Modelo altamente recomendado para a manutenção de uma rede dispersa de unidades de saúde (hospitais, laboratórios e Centros), onde a demanda é flutuante e imprevisível.

8.2.3. Modelo de fornecimento de materiais:

Alternativa	Vantagens	Desvantagens
Com Fornecimento de Materiais pela Contratada	Maior agilidade no atendimento; responsabilidade única (a empresa fornece e aplica, eliminando o "jogo de empurra" entre contratos); simplificação da gestão (um único contrato). (Solução Preferencial)	O preço do material pode ter um acréscimo de custo operacional.
Com Fornecimento de Materiais pela Contratante	Maior controle sobre a marca e o estoque de materiais.	Risco de atraso na execução por falta de material no estoque da Secretaria; dificuldade na gestão de dois contratos interdependentes (serviço e material) e problemas na definição de responsabilidade

Justificativa e Escolha da Solução

A solução mais adequada para a Secretaria de Saúde é a contratação de Serviços de Manutenção Predial Sob Demanda, com fornecimento integral de materiais e insumos pela contratada.

Justificativa e Escolha da Solução

A solução mais adequada para a Secretaria de Saúde é a contratação de Serviços de Manutenção Predial Sob Demanda, com fornecimento integral de materiais e insumos



pela contratada.

O levantamento mercadológico confirma a adequação da solução escolhida (manutenção predial sob demanda, com fornecimento de materiais e parcelamento em lotes geográficos) e a viabilidade de se obter o melhor preço:

- a. Existência e qualificação do mercado: O mercado de manutenção predial em Santa Catarina, em especial para edificações de grande porte e uso coletivo como hospitais e unidades de saúde, é vasto e especializado.
- b. Disponibilidade de Fornecedores: Existe um número significativo de empresas capazes de fornecer o escopo integral dos serviços requeridos, abrangendo as áreas civil, hidráulica, elétrica, climatização, e prevenção de incêndio. A segmentação por lotes geográficos potencializa a participação de empresas de médio e pequeno porte com forte atuação regional, ampliando a competitividade e garantindo maior aderência ao preço de mercado local para cada região.
- c. Modelo de Preços Padronizado: A praxe do mercado e a determinação legal para serviços de engenharia no setor público confirmam a utilização do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) como tabela de referência. O critério de julgamento por Maior Desconto sobre esta tabela amplamente aceita é a metodologia mais transparente e eficaz para capturar o preço de mercado mais vantajoso.
- d. Custos e Benefícios: O levantamento confirma que a contratação de serviços sob demanda, em vez da tentativa de gestão interna ou de contratos de posto fixo, é o modelo de maior custo-benefício.

Conclusão: A solução de contratar o serviço de manutenção predial completo, no modelo "sob demanda", é a única que transfere os riscos de gestão (depreciação, estoque, obsolescência, logística e treinamento) para a contratada. A manutenção é um serviço que requer flexibilidade de escala e velocidade de resposta, características que seriam gravemente comprometidas se a Administração Pública tivesse que adquirir ou locar isoladamente os bens e insumos necessários.

Portanto, a aquisição ou locação isolada de bens é inadequada para atender à necessidade, sendo a contratação do serviço completo (mão de obra, ferramental e material) a solução que apresenta o melhor custo-benefício e a maior eficiência na gestão pública da saúde.

Justificativa Técnica:

A manutenção predial é classificada como Serviço Comum de Engenharia, pois possui padrões de desempenho e qualidade objetivamente padronizáveis (Lei nº 14.133/2021).

A modalidade Sob Demanda é a que melhor se adapta à realidade de uma rede de unidades de saúde, cuja demanda é dispersa e variável, evitando o custo da ociosidade de uma equipe fixa.

O fornecimento dos materiais pela contratada é crucial para garantir a rapidez na resposta e a unidade de responsabilidade técnica, indispensáveis em ambientes de saúde.

Justificativa Econômica:

O pagamento será feito apenas por serviços comprovadamente executados e atestados (medição), resultando na melhor relação custo-benefício (Princípio da Economicidade).

A adoção do critério de julgamento por Maior Desconto sobre Tabela de Referência (ex: SINAPI) garante o alinhamento com os preços de mercado e a ampliação da

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



competitividade.

Viabilidade Técnica, Socioeconômica e Ambiental

Critério	Análise	Conclusão
Viabilidade Técnica	Positiva. O objeto (manutenção predial) é padronizado, o mercado oferece empresas especializadas e o modelo de OS/pagamento por serviço é plenamente aplicável e fiscalizável.	O serviço é tecnicamente viável.
Viabilidade Socioeconômica	Positiva. A contratação garante a segurança dos usuários, a funcionalidade dos prédios públicos (continuidade do serviço) e a preservação do patrimônio, superando o custo-benefício da execução própria.	O serviço é economicamente vantajoso.
Viabilidade Ambiental	Positiva. Será exigido que a contratada adote práticas de sustentabilidade e siga o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), garantindo a destinação correta dos resíduos.	A contratação é ambientalmente responsável.

Análise contrato continuado versus Sistema de Registro de Preços

Vantagens do Contrato Continuado sobre a Ata de Registro de Preços (ARP)

- **Limitação Legal da ARP em Engenharia:** O Art. 85 da Lei 14.133 e o Decreto 358 restringem o SRP em engenharia a objetos com **projeto padronizado e sem complexidade**. A manutenção hospitalar, pela sua natureza crítica e imprevisível, frequentemente exige soluções técnicas complexas que fogem à padronização rigorosa da ARP.
- **Garantia de Mobilização (SLA):** Possibilidade de atendimento emergencial em até **24 horas, ou até menos, conforme a complexidade e urgência**. Em um contrato continuado, a empresa mantém uma estrutura de prontidão (equipe de reserva/intermitente) já vinculada ao faturamento mensal previsto. Na ARP, como não há obrigatoriedade de contratação pela Administração, o fornecedor pode alegar falta de equipe no momento do chamado, o que é inaceitável para um hospital.
- **Gestão do Ciclo de Vida e Garantia:** O contrato continuado permite a gestão da **garantia de 90 (noventa) dias até 5 (cinco) anos dos serviços** de forma mais eficiente, evitando o "jogo de responsabilidades" entre diferentes empresas que poderiam vencer lotes distintos em uma ARP.

O contrato de manutenção continuada deverá prever ainda:

- 1) **Métricas para Hospitais:** incluir indicadores de **tempo de resposta** (ex: início do reparo em áreas críticas como UTI/Centro Cirúrgico em menos de 2h) e **disponibilidade de sistemas críticos**.
- 2) **Remuneração Variável:** O pagamento deve ser vinculado ao cumprimento dessas metas de qualidade e prazo, assegurando que a contratada mantenha o

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



desempenho exigido pelo ambiente 24/7.

Vantagens econômicas da contratação contínua:

um contrato longo permite que a **curva de aprendizado** das equipes sobre as instalações hospitalares aumentem a produtividade ao longo do tempo: Como a manutenção hospitalar é complexa, o vínculo estável permite que as equipes conheçam profundamente as infraestruturas críticas (oxigênio, vácuo, subestações), aumentando a agilidade e reduzindo falhas que poderiam causar danos onerosos ao patrimônio. Em uma contratação plurianual existe a possibilidade de alteração da CONTRATADA, por uma pequena margem de desconto, perdendo-se este conhecimento adquirido.

Além disso, realizar cinco licitações completas em 10 anos (modelo ARP bienal) gera um **custo processual** elevado em termos de horas-trabalho para elaborar Estudo Técnico Preliminar (ETP), Termo de Referência TR), análises de risco e pareceres jurídicos para cada certame, um custo elevado, somada a morosidade, mobilizando diversos setores. O contrato contínuo exige apenas um processo licitatório inicial e termos aditivos simplificados.

Outro aspecto a considerar é que os contratos plurianuais permitem que a empresa negocie preços melhores com fornecedores de insumos devido à previsibilidade de demanda por longo prazo, o que se reflete no **maior desconto ofertado na licitação**. No modelo contínuo, a mesma empresa responde pela garantia dos serviços (que pode chegar a 5 anos para alta dificuldade), eliminando o "jogo de responsabilidades" e os custos de retrabalho que ocorrem quando diferentes empresas vencem lotes sucessivos em ARPs.

Sobre o prazo de 12 meses, como se trata de uma nova modelagem de contratação de manutenção civil na Secretaria de Estado da Saúde, migrando do sistema de Atas de Registro de Preços para um contrato de serviço contínuo com níveis de serviço (SLA) rigorosos, sugere-se um piloto inicial para que se crie uma curva de aprendizado institucional, o primeiro ano servirá como **fase de maturação e calibração**. Esse período permitirá:

- a) **Avaliação da Exequibilidade:** Verificar se os descontos ofertados e os quantitativos estimados são compatíveis com a realidade operacional das unidades;
- b) **Aferição de Desempenho:** Testar a eficácia dos indicadores de qualidade e tempo de resposta em um ciclo completo de manutenção (preventiva e corretiva);
- c) **Ajuste de Processos:** Consolidar o fluxo de trabalho entre a contratada e a fiscalização via sistema SICOP antes de comprometer a Administração em um vínculo de longo prazo.

Portanto, sugere-se a adoção contratação de empresa para a prestação de serviços comuns de engenharia, de manutenção predial continuada, preventiva e serviços eventuais eletivos (incluindo serviços para modernização de ambientes e melhorias que visam elevar o nível de desempenho original, aumentar a segurança dos prédios e espaços ocupados pela Secretaria de Estado da Saúde, cujos projetos serão disponibilizados pela SES/GEOMA), por demanda, com fornecimento de equipamentos, materiais e mão de obra, em unidades da SES, conforme Lotes 01 ao 17, sob maior desconto percentual (%) sobre as tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI)(sem Desoneração), Composição Própria da SES e demais tabelas referenciais.

A EMPRESA vencedora será a que ofertar o **MAIOR DESCONTO** sobre as planilhas de referenciais elencadas neste documento, base de janeiro de 2026. O valor do desconto percentual incidirá sempre sobre o valor final do orçamento dos serviços a serem executados.

Os custos unitários dos insumos, composições e serviços necessários serão os constantes da

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



última atualização de preços das tabelas de referência vigentes **base de janeiro de 2026**, acrescidos do desconto sobre as tabelas referenciais e da taxa de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI).

As bases de dados para a elaboração dos orçamentos foram definidas pela SES por meio de sua Gerência de Acompanhamento de Obras e Manutenção (GEOMA), as fontes citadas abaixo devem utilizar o valor onerado, sendo que na inexistência deste, deverá se usar a base de encargos que vier em sua substituição e/ou estiver disponível.

Em reação à vigência inicial de **uma ano**, justifica-se por se tratar de uma nova modelagem de contratação de manutenção civil na Secretaria de Estado da Saúde, migrando do sistema de Atas de Registro de Preços para um contrato de serviço contínuo com níveis de serviço (SLA) rigorosos, sugere-se um piloto inicial para que se crie uma curva de aprendizado institucional, o primeiro ano servirá como **fase de maturação e calibração**. Esse período permitirá:

- a) **Avaliação da Exequibilidade:** Verificar se os descontos ofertados e os quantitativos estimados são compatíveis com a realidade operacional das unidades;
- b) **Aferição de Desempenho:** Testar a eficácia dos indicadores de qualidade e tempo de resposta em um ciclo completo de manutenção (preventiva e corretiva);
- c) **Ajuste de Processos:** Consolidar o fluxo de trabalho entre a contratada e a fiscalização via sistema SICOP antes de comprometer a Administração em um vínculo de longo prazo.

Demonstrada a vantagem e a maturidade do processo ao final deste ciclo, a Administração exercerá o direito de prorrogação sucessiva até o limite de 10 anos, conforme previsto no Art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

9. Descrição da solução escolhida (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Contratação de empresa para a prestação de serviços comuns de engenharia, de manutenção predial civil continuada, preventiva e serviços eventuais eletivos (incluindo serviços para modernização de ambientes e melhorias que visam elevar o nível de desempenho original, aumentar a segurança dos prédios e espaços ocupados pela Secretaria de Estado da Saúde, cujos projetos serão disponibilizados pela SES/GEOMA), por demanda, com fornecimento de equipamentos, materiais e mão de obra, em unidades da SES, conforme Lotes 01 ao 17, sob maior desconto percentual (%) sobre as tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI)(sem Desoneração), Composição Própria da SES e demais tabelas referenciais.

A EMPRESA vencedora será a que ofertar o **MAIOR DESCONTO** sobre as planilhas de referenciais elencadas neste documento, **base de janeiro de 2026**. O valor do desconto percentual incidirá sempre sobre o valor final do orçamento dos serviços a serem executados.

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



10. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

10.1. Justificativa para o Parcelamento da Contratação (Lotes Geográficos):

O parcelamento do objeto da licitação em lotes constitui uma exigência legal, conforme o Art. 47 da Lei nº 14.133/2021, que impõe que as licitações sejam preferencialmente parceladas quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, atendendo aos princípios do melhor aproveitamento dos recursos e da ampliação da competitividade.

No caso da contratação de serviços de manutenção predial para os prédios ligados à Secretaria de Saúde, a aplicação do parcelamento por lotes geográficos é não apenas viável, mas imprescindível por razões técnicas, operacionais e econômicas:

10.2. Justificativa Operacional e Técnica (Viabilidade):

Os inúmeros prédios que compõem a rede de saúde (hospitais, gerências regionais, Administração, laboratórios e almoxarifado) estão distribuídos em extensas áreas geográficas, abrangendo diferentes bairros, distritos e, inclusive, cidades distintas e distantes.

Racionalização da Logística e Tempo de Resposta: A contratação de uma única empresa para atender toda a área resultaria em um tempo de deslocamento excessivo e inviabilizaria o cumprimento dos rigorosos Níveis Mínimos de Serviço (SLA) estabelecidos, especialmente para os serviços Emergenciais (atendimento em até 6 horas). O parcelamento por lotes regionais garante que a empresa contratada em cada lote mantenha equipes e bases logísticas mais próximas dos prédios, otimizando o tempo de resposta e a qualidade do atendimento.

Capacidade de Atendimento Simultâneo: A complexidade e a urgência dos serviços de saúde exigem que a manutenção ocorra de forma rápida e, muitas vezes, simultânea. O parcelamento permite que diferentes empresas atuem em regiões distintas ao mesmo tempo, garantindo que a capacidade operacional total contratada seja suficiente para a demanda da Secretaria de Saúde.

10.3. Justificativa Econômica e de Competitividade (Vantajosidade)

O parcelamento do objeto contribui para a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração:

Ampliação da Competitividade: A contratação de um único objeto de grande volume e dispersão geográfica restringe a participação a poucas empresas de grande porte, muitas vezes localizadas apenas na capital ou em grandes centros. O parcelamento em lotes menores atrai empresas regionais e locais de médio porte que possuem *know-how* na área e custos de mobilização menores em suas respectivas regiões. Isso amplia o universo de licitantes e acirra a concorrência, o que é fundamental para a obtenção do melhor preço (Maior Desconto).

Melhor Aproveitamento do Mercado: Empresas com forte atuação e preços competitivos em uma determinada região não seriam competitivas em regiões muito distantes devido ao alto custo de logística e manutenção de base avançada. Ao parcelar, a Administração permite que cada empresa ofereça sua melhor proposta para o lote onde é mais eficiente.

Conclusão

O parcelamento da contratação por lotes geográficos é tecnicamente viável e economicamente vantajoso, pois assegura a agilidade, a qualidade e a segurança do atendimento de manutenção predial (especialmente em unidades de saúde, onde a

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



paralisação do serviço é crítica), ao mesmo tempo em que amplia a competitividade e garante a seleção da proposta de menor custo para cada região administrativa.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

- 11.1. Esta seção visa identificar e analisar a relação entre o objeto desta contratação (serviços de manutenção predial) e outros contratos existentes ou futuros necessários para garantir a plena funcionalidade das unidades da Secretaria de Saúde.
- 11.2. Identificação de Contratos Correlatos: O serviço de manutenção predial (que engloba civil, hidráulica, elétrica) é uma atividade de suporte essencial que interage diretamente com diversas outras contratações de custeio e infraestrutura.
- 11.3. Os principais contratos correlatos identificados na rede da Secretaria de Saúde são: Serviço de Limpeza, Asseio e Conservação: A manutenção predial é frequentemente precedida ou seguida por serviços de limpeza pesada (ex: desentupimentos, limpeza de caixas d'água após reparos). A execução simultânea exige coordenação para que o serviço de manutenção não seja comprometido pela falta de limpeza e vice-versa.
- 11.4. Serviço de Segurança e Vigilância: Obras e reparos em áreas restritas ou de alto valor exigem a presença de vigilância. A manutenção de esquadrias e portões, por exemplo, impacta diretamente a segurança patrimonial.
- 11.5. Contrato de Energia Elétrica/Água: Embora o fornecimento seja de responsabilidade da concessionária, a manutenção predial é responsável por toda a infraestrutura interna (fiação, tubulação, bombas), sendo totalmente dependente da regularidade do fornecimento.
- 11.6. Análise de Interdependência e Medidas de Gestão: A manutenção predial é independente para sua execução, mas interdependente em relação aos resultados esperados de funcionalidade plena do ambiente de saúde. Não há contratos cujas falhas paralisaram a manutenção predial, mas a falha na manutenção predial pode paralisar as atividades dos contratos correlatos (ex: falha elétrica paralisa a segurança).
- 11.7. Medida Mitigatória e de Gestão: A principal medida de gestão será a coordenação contínua entre a Fiscalização deste Contrato de Manutenção e os gestores dos demais contratos correlatos (Limpeza, Segurança, etc.). O Termo de Referência (TR) e o Contrato deverão prever cláusulas que exijam da contratada a comunicação prévia e a coordenação de seus cronogramas e Ordens de Serviço (OS) com as demais empresas que atuam na unidade.

Conclusão: Embora o objeto desta contratação seja autônomo para fins de licitação, sua execução exige uma gestão integrada com os demais contratos de custeio e serviços da Secretaria de Saúde. O modelo de Contratação Sob Demanda com Fornecimento Integral de Materiais minimiza a criação de novas interdependências, consolidando os serviços essenciais de infraestrutura básica sob uma única responsabilidade.

12. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

- 12.1. As providências prévias listadas a seguir são essenciais para assegurar a clareza do escopo, a legalidade e a correta execução dos serviços de manutenção predial, devendo

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



ser executadas antes da assinatura do contrato:

- 12.2. Regularização documental e legal das edificações: É a providência mais crítica, pois afeta diretamente a segurança e a legalidade da execução dos serviços.
- 12.3. Disponibilização de Plantas e Documentação Técnica: É fundamental que o órgão reúna e organize as plantas "as built" (conforme construído) das instalações elétricas, hidráulicas e arquitetônicas. Essa documentação deve ser fornecida à Contratada, especialmente para a execução de serviços complexos e corretivos, a fim de evitar acidentes (ex: rompimento de tubulações).
- 12.4. Definição e logística para execução do serviço: As intervenções nas unidades de saúde exigem planejamento logístico diferenciado, dado o caráter ininterrupto do serviço público prestado.
- 12.5. Identificação Formal do Fiscal do Contrato: O órgão deve designar formalmente o Fiscal e o Gestor (e seus substitutos) antes da celebração do contrato, garantindo que a Contratada tenha um ponto focal claro para o recebimento das Ordens de Serviço (OS) e a gestão diária.
- 12.6. Definição de Áreas e Horários de Trabalho: Em ambientes hospitalares e de atendimento ao público, a Administração deve pré-definir e comunicar à futura Contratada os horários e as áreas restritas para a realização de serviços ruidosos ou que gerem poeira (ex: serviços de corte e demolição), de forma a não impactar o atendimento ao paciente.
- 12.7. Áreas de Apoio Logístico: A Administração deve garantir a disponibilização de uma área segura e isolada em cada unidade para que a Contratada possa armazenar ferramentas, materiais e equipamentos, além de organizar os resíduos de forma temporária, conforme exigência do PGRCC.
- 12.8. Planejamento Orçamentário e Administrativo: Emissão de Empenho: A área orçamentária deverá providenciar a emissão da Nota de Empenho antes da celebração do contrato, referente ao valor máximo autorizado para o primeiro exercício financeiro, assegurando a cobertura financeira da despesa.
- 12.9. Capacitação dos Fiscais: A Administração deve garantir que os fiscais designados recebam capacitação adequada em gestão e fiscalização de contratos de manutenção predial, focando na aplicação das Tabelas de Referência (SINAPI) e na gestão por Ordens de Serviço, para que a medição e o atesto sejam feitos com rigor e precisão.

Ao cumprir essas providências, a Secretaria de Saúde garante que o contrato de manutenção inicie em bases sólidas e que a contratada possa concentrar seus esforços unicamente na execução técnica do serviço.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

- 13.1. A execução dos serviços de manutenção predial nas unidades de saúde, embora essencial, pode gerar impactos ambientais. O planejamento da contratação deve, obrigatoriamente, prever e detalhar as medidas necessárias para mitigar ou compensar esses efeitos, em alinhamento com os princípios da sustentabilidade e com a legislação ambiental vigente.
- 13.2. Impactos relacionados à geração e destinação de resíduos: O principal impacto ambiental da manutenção predial é a geração de Resíduos da Construção Civil (RCC) e, em menor grau, de resíduos perigosos.
- 13.3. Impacto: descarte inadequado de entulhos (alvenaria, concreto, gesso, madeira, metálicos, vidros e plásticos) em locais não licenciados (lixões ou aterros comuns). Isso leva à poluição do solo, da água e do ar, além da ocupação desordenada de áreas.

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



- 13.4. Medida Mitigadora: A empresa deve se responsabilizar pela segregação dos RCC na origem (canteiro de obra/unidade de saúde) em, no mínimo, classes de resíduos (inertes, recicláveis, etc.). Deve-se priorizar a reutilização e a reciclagem e comprovar a destinação final em aterros sanitários licenciados ou em unidades de transbordo e triagem (UTT) autorizadas.
- 13.5. Impacto Específico (Resíduos Perigosos): descarte inadequado de lâmpadas fluorescentes, pilhas, baterias, óleos lubrificantes de sistemas de climatização e tintas e solventes químicos.
- 13.6. Medida Mitigadora: A Contratada será obrigada a dar a destinação final específica para esses resíduos perigosos e controlados, conforme a legislação e a responsabilidade pós-consumo, por meio de empresas especializadas e devidamente licenciadas por órgãos ambientais (CADRI ou similar).
- 13.7. Impactos relacionados aos recursos hídricos: As intervenções nas redes hidráulicas e sanitárias podem afetar a qualidade e o consumo de água.
- 13.8. Impacto: Desperdício de água devido a vazamentos não reparados ou falhas durante a execução dos serviços (rompimento de tubulações) e contaminação por esgoto (Rede de Esgoto e Drenagem) durante a manutenção.
- 13.9. Medida Mitigadora: O contrato deve prever a priorização do reparo imediato de vazamentos (serviço emergencial), resultando em economia de recursos hídricos. Além disso, a Contratada deve empregar técnicas de manutenção que minimizem o derramamento de esgoto e de água pluvial e garantir que todo o efluente gerado durante a obra (ex: lavagem de equipamentos) seja descartado na rede de esgoto e não na rede pluvial.
- 13.10. Impactos relacionados à Qualidade do Ar e Poluição Sonora: Os trabalhos de manutenção e pequenos reparos geram poeira, gases e ruído.
- 13.11. Impacto: Poluição do ar (poeira e partículas) resultante de serviços de corte, lixamento, demolição e pintura. Poluição sonora causada pelo uso de ferramentas elétricas (furadeiras, serras) em ambientes hospitalares, afetando pacientes e servidores.
- 13.12. Medida Mitigatória: Obras que geram poeira devem ser realizadas com o umidificação do local e uso de barreiras de proteção e exaustores. Para serviços de pintura, a Contratada deverá priorizar o uso de tintas e vernizes com baixo ou zero teor de Compostos Orgânicos Voláteis (VOCs), a fim de proteger a saúde ocupacional e evitar a poluição atmosférica interna. Em relação ao ruído, o trabalho deve ser restrito a horários e locais previamente aprovados pela Fiscalização, com proibição de ruídos excessivos em áreas de internação e repouso.
- 13.13. Impacto: A manutenção inadequada ou a substituição por equipamentos obsoletos pode levar a um aumento no consumo de energia elétrica nas unidades de saúde.
- 13.14. Medida Mitigadora: A Contratada será obrigada a utilizar, na substituição de componentes e aparelhos, itens que possuam selo Procel de Economia de Energia (especialmente para ares-condicionados e iluminação). Os serviços de climatização devem ser executados conforme o PMOC, garantindo a eficiência energética máxima e o descarte correto do fluido refrigerante, prevenindo a liberação de gases com potencial de aquecimento global na atmosfera.

Essas medidas, devidamente incorporadas às obrigações contratuais, asseguram que a execução dos serviços de manutenção predial seja realizada de forma a minimizar o dano ambiental e promover a sustentabilidade na gestão pública.

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



14. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Esta seção detalha os benefícios concretos e mensuráveis que a Administração Pública espera alcançar com a contratação dos serviços de manutenção predial, em conformidade com o Art. 18, § 1º da Lei nº 14.133/2021. O foco é transformar a atual situação de deterioração em um ambiente seguro, eficiente e legalmente adequado para a prestação de serviços de saúde.

Benefícios quantitativos e finais: A execução do contrato de manutenção trará benefícios diretos e indiretos essenciais à missão da Secretaria de Saúde:

Melhoria na prestação de serviços de saúde: Continuidade Operacional: a manutenção predial robusta (corretiva e preventiva) assegura o pleno funcionamento de equipamentos e instalações, evitando a paralisação de áreas críticas (salas de cirurgia, laboratórios, salas de vacinação) devido a falhas de infraestrutura.

Ambiente de trabalho adequado: garantir o funcionamento dos sistemas de climatização e a manutenção das instalações sanitárias (louças, metais) cria um ambiente mais digno e salubre para pacientes e profissionais.

Segurança e acessibilidade plena: Zero Risco de Incêndio: A manutenção certificada dos sistemas contra incêndio (alarmes, extintores, hidrantes), em conjunto com a adequação da rede elétrica (NR-10), elimina um dos maiores riscos em edificações de uso coletivo.

Inclusão Efetiva: O reparo e a adequação contínua de rampas, pisos e banheiros PCD (NBR 9050) garantem que todas as unidades de saúde sejam acessíveis a pessoas com mobilidade reduzida, cumprindo o direito fundamental à saúde.

Eficiência e Economicidade: Fim dos Custos Ocultos: A contratação sob demanda, por lotes geográficos e com critério de Maior Desconto sobre tabela de referência (SINAPI), garante que a Administração pague o preço mais justo por cada serviço, eliminando o custo da ociosidade.

Aumento da Vida Útil do Patrimônio: A priorização da manutenção preventiva (limpeza de calhas, pintura protetora, manutenção de bombas) impede a progressão de danos, resultando na preservação do valor patrimonial dos imóveis públicos e na redução da necessidade de grandes reformas ou reconstruções onerosas no futuro.

Em suma, o resultado final pretendido não se resume à execução de tarefas, mas sim à criação de um ambiente hospitalar e ambulatorial seguro, funcional, acessível e econômico, diretamente alinhado à missão institucional de prover saúde pública de qualidade.

15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A presente análise técnica e econômica demonstra que a contratação de serviços especializados de manutenção predial (preventiva, corretiva e preditiva) sob o modelo de "Sob Demanda", com fornecimento de materiais e parcelamento em lotes geográficos, é a solução mais adequada, necessária e eficiente para atender às urgentes necessidades da rede de prédios da Secretaria de Saúde.

A situação atual é marcada por um risco elevado à segurança (falhas elétricas e no sistema de

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



incêndio), à salubridade (problemas hidrossanitários e de climatização) e à conformidade legal (acessibilidade e AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). O problema central é a insuficiência e a falta de especialização do quadro próprio para lidar com a diversidade e a dispersão geográfica das demandas.

A contratação externa, modelada conforme o ETP, resolve esta carência de forma plena:

Garantia de Especialização: O contrato assegura a disponibilidade imediata de mão de obra altamente qualificada (eletricistas NR-10, técnicos em HVAC - **Heating, Ventilation, and Air Conditioning**, bombeiros hidráulicos) para atuar em todas as disciplinas de engenharia necessárias.

Atendimento Rápido e Eficaz: O modelo "Sob Demanda" aliado ao parcelamento por lotes geográficos permite que a Contratada mantenha bases logísticas próximas aos prédios, garantindo o cumprimento dos SLAs rígidos (atendimento emergencial em até 06 horas), cruciais para a área de saúde.

Responsabilidade Integrada: Ao exigir o fornecimento de materiais pela Contratada, a Administração elimina o risco de paralisação por falta de insumos e garante que a responsabilidade pela qualidade do serviço e do material seja de um único agente.

O modelo de contratação escolhido atende rigorosamente aos princípios da economicidade e da transparência da Lei nº 14.133/2021:

Vantagem Econômica: A adoção do modelo Sob Demanda (pagamento por serviço efetivamente executado) e do critério de julgamento por Maior Desconto sobre a tabela de referência (SINAPI) assegura que a Administração remunere apenas os serviços necessários, obtendo o menor custo global em um ambiente competitivo de licitação.

Conformidade Ambiental e Social: A obrigatoriedade de medidas mitigatórias (PGRCC) e de adequação plena às normas de acessibilidade (NBR 9050) e segurança do trabalho (NRs) garante que a contratação gere resultados positivos não só na infraestrutura, mas também nos aspectos social e ambiental.

Diante do exposto, o Estudo Técnico Preliminar demonstra que a contratação dos serviços de manutenção predial é totalmente adequada e a única solução viável para restaurar a funcionalidade, elevar o nível de segurança, promover a acessibilidade e garantir a continuidade da prestação de serviços essenciais à saúde pública, dentro de um quadro de máxima eficiência econômica e legalidade.

Florianópolis, [data da assinatura digital]

Arnaldo Graupner
gerente GEOMA
[Assinado digitalmente]

De Acordo

Anderson L. Kretzer
Superintendente de Gestão Administrativa

Estudo Técnico Preliminar	Modelo DGLC 002
Diretoria de Gestão de Licitações e Contratos	Versão 1 em 01/02/2023



Assinaturas do documento



Código para verificação: **VZ1940YC**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ARNALDO GRAUPNER (CPF: 063.XXX.709-XX) em 06/08/2026 às 17:32:18

Emitido por: "SGP-e", emitido em 17/05/2023 - 16:37:05 e válido até 17/05/2123 - 16:37:05.

(Assinatura do sistema)



JEAN CARLO SERRATINE (CPF: 028.XXX.619-XX) em 06/08/2026 às 17:45:08

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:07:59 e válido até 13/07/2118 - 14:07:59.

(Assinatura do sistema)



ANDERSON L. KRETZER (CPF: 017.XXX.789-XX) em 06/08/2026 às 19:06:08

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 13:17:14 e válido até 13/07/2118 - 13:17:14.

(Assinatura do sistema)



DIOGO DEMARCHI SILVA (CPF: 010.XXX.009-XX) em 12/08/2026 às 13:02:05

Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/08/2023 - 13:06:44 e válido até 02/08/2123 - 13:06:44.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VtXzcwNTIfMDAyNDk3MDNfmjUxODk3XzlwMjVfVloXOTQwWUM=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SES 00249703/2025** e o código **VZ1940YC** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.