



ESTUDO TÉCNICO PREMILINAR

DIRETORIA DEMANDANTE: Diretoria Administrativo-Financeiro

GERÊNCIA/SETOR: Gerência de Patrimônio

RESPONSÁVEL PELAS INFORMAÇÕES: Luana Espíndola Correa e Grazielle Regina Peixer Garcia

1. OBJETO:

Contratação de empresa especializada em manutenção predial, abrangendo as áreas civil, elétrica e hidráulica.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

Se faz necessária a prestação de serviços de manutenção predial na estrutura física dos imóveis e unidades operacionais do SAMAE, com rapidez e eficiência para o bom andamento dos trabalhos, prezando pela economicidade dos investimentos, a segurança e conforto dos usuários, das instalações, dos sistemas e dos equipamentos.

Neste contexto, a manutenção Predial e Civil através de terceiros, visa amparar as necessidades operacionais da Gerência de Patrimônio no desenvolvimento das atividades que são de sua responsabilidade, particularmente Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil nessas áreas em que a Autarquia não possui servidores especializados e no quantitativo suficiente para a execução, dada a complexidade das instalações e equipamentos instalados e em operação nas dependências do órgão.

Em uma edificação normalmente podem ocorrer inúmeros problemas, que começam a surgir devido ao desgaste natural com uso das peças empregadas, máquinas acionadas nos sistemas existentes. Alguns serviços são necessários para, em certos casos, repor as condições originais, e em outros, fazer algum tipo de instalação dentro dos padrões de qualidade que possibilitem um melhor uso da Edificação. Isto gera custos adicionais e imprevistos. Porém, independentemente dessas circunstâncias, procedimentos regulares e programados de manutenção são essenciais para a conservação e eficácia da destinação das instalações prediais. Estas rotinas de manutenção evitam o surgimento da maioria dos problemas graves nas instalações e as deteriorações inesperadas, permitindo previsão segura de gastos periódicos e garantindo a continuidade dos serviços essenciais que usam as instalações como suporte.

As Edificações do SAMAE possuem vários sistemas que apresentam complexidade de funcionalidade e exigem conhecimentos técnicos em manutenção



predial, de forma a mantê-los em perfeito funcionamento. Dentre estes sistemas, as instalações prediais elétricas, hidráulicas e civis devem ser inspecionadas periodicamente, para darem segurança aos usuários, mantendo um padrão de regularidade de funcionamento. A falta de manutenção predial preventiva, pode ocasionar, falhas de funcionamento, sobrecargas, curtos-circuitos e até perda de patrimônio.

Necessário apontar que o objeto da contratação não se destina à realização de investimentos, visando reformas ou obras nos sistemas e edificações da Autarquia, tencionando tão somente serviços de manutenção predial e civil nas edificações existentes, por isso, serviços de pequena monta, de natureza semelhante, mas com grande diversidade, o que inviabiliza sua contratação de forma individualizada, dado que não possuem previsão para realização e ocorrem conforme a demanda.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação justifica-se pela necessidade de garantir o atendimento tempestivo e adequado das demandas de manutenção predial das edificações do SAMAE, assegurando a segurança, o conforto dos usuários, a integridade das instalações e a continuidade dos serviços prestados.

Tendo em vista a insuficiência de pessoal técnico no quadro da Autarquia para realizar tais atividades, bem como a diversidade e imprevisibilidade das ocorrências, faz-se necessário contar com empresa especializada, capaz de atender com agilidade e eficiência, evitando falhas operacionais e maiores prejuízos ao patrimônio público.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

O PCA será elaborado no presente exercício, com vigência para o ano de 2025, assim será previsto quando de sua elaboração..

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para realizar a contratação, a empresa contratada deverá apresentar alguns requerimentos, como:

A) A Empresa contratada deverá estar regularmente constituída, com registro em conselho profissional quando aplicável (CREA/CAU);

B) Comprovar capacidade técnica por meio de atestados de desempenho anterior;



C) Disponibilidade de equipe técnica especializada nas áreas civil, elétrica e hidráulica;

D) Possuir estrutura operacional para atendimento emergencial, bem como ao cumprimento dos prazos estabelecidos no Termo de Referência.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Conforme o disposto no art. 4º, inciso I, do Decreto nº 11.462/2023, que regulamenta o Sistema de Registro de Preços no âmbito da Administração Pública Federal em consonância com a Lei nº 14.133/2021, é permitida a realização do registro de preços com indicação limitada a unidades de contratação, sem necessidade de definição do quantitativo total a ser adquirido, quando se tratar da primeira licitação ou contratação direta do objeto e inexistirem registros de demandas anteriores. Nessa condição, considerando que este certame corresponde à primeira licitação para o objeto em questão e não há histórico de demandas similares que possibilitem a fixação de quantitativos, procedeu-se à fixação de um valor total máximo arbitrado, no montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), exclusivamente para referência e controle orçamentário.

Os valores destinados para o presente certame representam apenas estimativo máximo dos valores que a Autarquia poderá despender no presente certame, sendo que não gera compromisso da Autarquia a utilização do total dos valores

Dessa forma, para melhor compreensão, os quantitativos de referência estão representados em reais, e consolidados conforme disposto na tabela abaixo:

Lote	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR TOTAL
01	Serviços comuns de engenharia, em execução de serviços de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva, contemplando os serviços de Manutenção Civil, Elétrica e Hidráulica, de acordo com o MAIOR DESCONTO PERCENTUAL (%) SOBRE A TABELA SINAPI	01	01	R\$2.500.000,00
	VALOR TOTAL			R\$2.500.000,00

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Os valores serão com base na Tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil).



8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação é de R\$ 2.500.000,00.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução trata-se de registro de preços para a realização de manutenção predial nas dependências da Autarquia.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando que os serviços previstos no escopo licitado podem ou não ser realizados em sua integralidade, entretanto geram influência nos sistemas descritos, posto que serviços de manutenção para conservação e correção, visando o melhor desempenho das atividades administrativas, justifica-se que a execução seja realizada por uma única empresa que passa a ser responsável por toda manutenção predial nas áreas licitadas, evitando interferências e divergências acerca da titularidade do executor ou a quem caberia a responsabilidade pelos serviços executados, possibilitando assim o gerenciamento eficaz quanto a execução dos serviços.

A título exemplificativo imagina-se a situações hipotética na qual, visando a manutenção de tubulação de um banheiro, fosse necessário a intervenção de uma empresa para manutenção hidráulica, outra empresa para manutenção da parte civil, e quiçá outra, para eventuais problemas na fiação elétrica, ou seja, três empresas distintas trabalhando em um cômodo de tamanho reduzido, como são geralmente edificadas os banheiros, aliado ainda ao fato, reitera-se, das interferências e divergências acerca da titularidade do executor.

Não obstante, mister destacar que o objetivo do parcelamento das soluções é o de melhor aproveitar os recursos disponíveis no mercado e ampliar a competitividade, sendo imprescindível que a divisão do objeto seja técnica e economicamente viável e não traga prejuízo para o conjunto da solução ou represente perda de economia de escala.

Conquanto a regra a ser observada pela Administração nas licitações seja a do parcelamento do objeto, conforme Lei 14.133/2021, art. 40, § 3º, incisos I a III, e art. 47, § 1º, incisos I e II, infere-se que, na presente circunstância, a separação em itens distintos, para efeitos do Certame, manutenção elétrica, hidráulica e civil, seria desvantajosa sob os



aspectos operacional e econômico, pelas razões a seguir enunciadas:

Existem situações em que o parcelamento pode ser inviável ou desvantajoso. Por exemplo, quando há perda de economia de escala e a divisão em mais de um certame resulta em aumento dos custos globais da contratação. Outra situação é quando os benefícios do parcelamento não compensam o aumento do custo e das dificuldades administrativas da gestão contratual. Além disso, o parcelamento pode descaracterizar ou prejudicar o objeto da contratação, ou ser necessário contratar um fornecedor único para padronização. Especificamente para serviços, o parcelamento pode levar à perda da responsabilidade técnica devido à pluralidade de prestadores.

- a) o fracionamento dos serviços em mais de um contrato acarretaria perda de sinergia da mão de obra. Várias empresas executando um serviço que, no conjunto, perfaz uma associação de fatores necessários ao funcionamento harmônico das edificações, dificultaria a colaboração entre os agentes das contratadas. Esse fracionamento de responsabilidades poderia causar dificuldades à adequada execução contratual;
- b) na hipótese de várias contratadas prestarem um serviço que poderia ser executado por meio de contrato único, o custo pode ser mais elevado, vez que os custos administrativos não são otimizados;
- c) o controle de diversos contratos sobrecarregaria ainda mais o reduzido número de servidores em exercício nas atividades de logística do SAMAE;
- d) por fim, a concentração dos serviços de manutenção em item único não trará prejuízo à concorrência do certame, pois a maior parte das prestadoras de serviço dessa natureza já está estruturada para prestar todos os serviços objetos de manutenção predial, justamente por possuírem a expertise em seu ramo de atuação;
- e) em tempo, depreende-se que o entendimento acima está em consonância com o posicionamento do Tribunal de Contas da União informado no item 27 do voto do Acórdão do 3334/2015 - Plenário – de relatoria da Ministra Ana Arraes, transcrito abaixo:

“27. No caso concreto, a SMPE/PR previu a contratação de praticamente todos os serviços de manutenção predial, a serem prestados por uma única



empresa. Sob ponto de vista administrativo, não há dúvida de que o critério adotado traz grandes vantagens, pois evita o excesso de procedimentos administrativos, tais como a realização de diversas licitações e a gestão de inúmeros contratos. Não vejo razão, por exemplo, no fatiamento de manutenção predial por força de especialização de segmentos econômicos, tais como, serviços hidráulicos, elétricos, manutenção de gerador, manutenção de nobreak, elevadores, ar-condicionado, dentre outros. Ao contrário, a iniciativa privada costuma trabalhar com empresas especializadas na gestão de condomínios, cujo objetivo é o perfeito funcionamento de todo o sistema de forma integrada.”

Por fim, entende-se que a terceirização dos referidos serviços (por demanda), no critério de julgamento eleito, é o meio mais adequado para atingirmos a meta desejada, buscando-se desta forma o atendimento dos princípios da economicidade e eficiência, visando a satisfação do interesse público. Pretende-se alcançar com a presente contratação a conciliação entre os menores custos possíveis da contratação e o atendimento adequado das necessidades da Administração.

Ainda cabe registrar que a metodologia segue o que prediz o Artigo do renomado Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina no que prediz acerca da necessidade e do dever da Unidade Gestora instituir programa de manutenção, onde ressalta inclusive que a falta de manutenção periódica dos empreendimentos encarece os custos com as manutenções corretivas, além de causar transtornos aos usuários que acabam convivendo com vazamentos, goteiras, rachaduras, sanitários interditados entre outros.

O renomado Tribunal ainda tem entendimento consolidado que os serviços de manutenção não devem ser quantificados por hora, dia ou mês, pois não há critérios que definam o tempo necessário para a sua execução, dificultando o controle pela Administração Pública, conforme manifestação através do Acórdão 437/2019, conforme trecho extraído do Artigo TCE educação melhores práticas de Gestão para realização de obras e serviços de engenharia:

Outra alternativa é contratar os serviços de manutenção por meio de licitação com maior desconto sobre uma tabela de preços de referência, tal como o Sistema Nacional de Preços e Índices para Construção Civil (Sinapi).



Essa previsão consta no art. 11º do Decreto Federal 11.462/2023, que, embora não se aplique a estados e municípios, pode ser utilizado como boa prática e ser adotado, com as devidas adequações, nos regulamentos (lei, decreto, norma) destes entes:

Art. 11º Será adotado o critério de julgamento de menor preço ou de maior desconto sobre o preço estimado ou a tabela de preços praticada no mercado.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se alcançar, com esta contratação, a conciliação entre os menores custos possíveis e o atendimento adequado às necessidades da administração, com a entrega dos serviços nos prazos e padrões de qualidade acordados.

Ademais, os serviços de manutenção predial visa assegurar a conservação, funcionalidade e segurança das edificações pertencentes à Autarquia, por meio da execução de serviços corretivos e preventivos nas áreas civil, elétrica e hidráulica. Espera-se, com isso, garantir a continuidade das atividades institucionais, a preservação do patrimônio público e a promoção de um ambiente adequado ao desempenho das funções dos servidores e ao atendimento eficiente da população usuária dos serviços.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Considerando a natureza da manutenção predial, e a possibilidade de realização de serviços tanto internos quanto externos, os servidores serão previamente informados sobre a execução dos consertos, para que possam organizar seus setores.

Informa-se, ainda, que os ambientes que passarem por reparos poderão ser temporariamente interditados durante a execução dos serviços.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas à solução escolhida, se entende como a mais vantajosa à Administração.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foram identificados impactos ambientais que pudessem comprometer o sistema ambiental em decorrência da contratação pretendida.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO



Aprovado.

16. RESPONSÁVEIS

Esse documento foi elaborado por:

Luana Espíndola Correa

Gerente de Patrimônio

Graziele Regina Peixer Garcia

Cad. 1885-6

Engenheira Civil

Blumenau, 24 de setembro de 2025.

Luana Espíndola Correa
Gerente de Patrimônio

Graziele Regina Peixer Garcia
Cad. 1885-6
Engenheira Civil