

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Introdução

O presente documento tem por finalidade, frente a uma determinada razão de interesse público, motivar a contratação mais eficiente, efetiva, eficaz e econômica do objeto: Contratação de Empresas para Execução de Serviços de Manutenção Predial na Udesc – com fornecimento de material, contemplando os serviços de Manutenção Civil, Hidráulica e do Sistema Preventivo Contra Incêndio, tendo como referência o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Tabela SINAPI ONERADA de fevereiro de 2026, de todos os serviços da tabela e das composições próprias da Udesc para fornecimento de forma eventual e parcelada conforme necessidade da Administração, durante o período de vigência da ata de Registro de Preços.

2. Informações Gerais

2.1. Objeto de Contratação e SGPe

O objeto em questão trata da CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL NA UDESC – com fornecimento de material, registrado sob SGPe UDESC 00013502/2026.

2.2. Localização da Obra ou Serviço de Engenharia

Lote 01 – Campus I – Reitoria; Biblioteca Central; Mesc; Cead; Ceart; Cefid; Esag; Faed
<ul style="list-style-type: none">• Av. Madre Benvenuta 2080, Itacorubi, Florianópolis-SC• Av. Madre Benvenuta 2007, Itacorubi, Florianópolis-SC• Rua Saldanha Marinho 196, Centro, Florianópolis-SC• Rua Pascoal Simone 358, Coqueiros, Florianópolis/SC
Lote 02 – Campus II – Udesc Joinville (CCT)
<ul style="list-style-type: none">• Rua Paulo Malschitzki 200, Zona Industrial Norte, Joinville-SC
Lote 03 – Campus II – Udesc Planalto Norte (Ceplan)
<ul style="list-style-type: none">• Rua Luiz Fernando Hastreiter 180, Centenário, São Bento do Sul-SC
Lote 04 – Campus IV – Udesc Oeste (CEO)
<ul style="list-style-type: none">• Rua Beloni Trombeta Zanin 680E, Santo Antônio, Chapecó-SC• Rua Sete de Setembro 91D, Centro, Chapecó-SC• Estrada Pôrto Chalana 480, Interior, Guatambú-SC• BR 282, Km 573, Linha Santa Terezinha, Pinhalzinho-SC
Lote 05 – Campus VII – Udesc Meio-Oeste
<ul style="list-style-type: none">• Rua Carlos Coelho de Souza 120, Bairro DER, Caçador-SC

2.3. Natureza e Finalidade da Obra ou Serviço de Engenharia

O objeto em questão trata da Contratação de Empresas para Execução de Serviços de Manutenção Predial da Udesc – com fornecimento de material. Esse é um serviço comum de engenharia a ser realizado por empresas e profissionais legalmente habilitados e que

comprovadamente possuem experiências passadas em tal plano. A finalidade desse serviço de engenharia é de manter a funcionalidade ou reestabelecer tal característica das edificações e/ou de suas partes, de acordo com as necessidades de cada Centro.

3. Requisitante da Contratação

Lote 01	Responsável	Cargo
Reitoria	Gustavo Pinto de Araújo	Pró-Reitor de Planejamento
Biblioteca Universitária	Dayane Dornelles	Coordenadora
Mesc	Maria Cristina da Rosa Fonseca da Silva	Coordenadora
Cead	Bruna Oliveira Rodrigues Maia	Diretora de Administração
Ceart	Eliâne Carin Hadlich	Diretora de Administração
Cefid	Ismael Hippen Franz	Diretor de Administração
Esag	Roberta Kloster	Diretora de Administração
Faed	Guilherme de Medeiros	Diretor de Administração
Lote 02	Responsável	Cargo
Udesc Joinville	Marcio Metzner	Diretor de Administração
Lote 03	Responsável	Cargo
Udesc Planalto Norte	Aline Cristina Pereira de Andrade	Diretora de Administração
Lote 04	Responsável	Cargo
Udesc Oeste	Renata Tumelero	Diretora de Administração
Lote 05	Responsável	Cargo
Udesc Meio-Oeste	Leonardo Fernandes	Diretor de Administração

4. Descrição da Necessidade da Contratação

As edificações começam a sofrer deteriorações assim que sua construção é concluída. A partir desse momento as intervenções de manutenção predial são necessárias. Essas intervenções assumem caráter contínuo ao longo da vida útil da edificação, pois visam garantir as necessidades de segurança dos usuários, de desempenho satisfatório e de funcionalidade, bem como resguardar o patrimônio público, aspectos esses que configuram tal contratação como essencial e imprescindível para a realização das atividades que compõem a missão da Udesc.

A contratação justifica-se, ainda, frente ao recente término do contrato de mesmo objeto, sendo a interrupção desses serviços uma eventual causa de desvantagens à comunidade acadêmica.

5. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

5.1. Tipo de Contratação

Impertinente ao caso.

5.2. Valor Estimado das Outras Contratações

Impertinente ao caso.

5.3. Prazo Estimado para as Outras Contratações

Impertinente ao caso.

6. Previsão de Contratação no Plano de Contratações Anual

O objeto em questão está previsto no plano de contratações anual da UDESC, com base nas demandas para 2026.

7. Requisitos da Contratação

7.1. Documentações Necessárias

Somente deverão ser solicitadas as documentações específicas relativas à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional.

7.2. Anteprojeto

Impertinente ao caso.

7.3. Aspectos de Sustentabilidade a serem Considerados

Os aspectos de sustentabilidade a serem observados são: planejamento adequado, emprego de tecnologias limpas, gestão de resíduos e materiais sustentáveis.

7.4. Prazo de Execução

Impertinente ao caso.

7.5. Normas Mínimas a serem respeitadas

Em qualquer situação deverão ser aplicadas as normas do INMETRO, as normas da ABNT, e as normas de Segurança do Trabalho, atualizadas e específicas para cada serviços a ser executado.

8. Estimativa de Quantidades

Em razão das inúmeras edificações pertencentes a Udesc, da variedade de insumos e serviços necessários para cada intervenção de manutenção predial e da imprevisibilidade das demandas torna a estimativa de quantidades dificultosa e morosa, sendo pertinente o registro de preços.

9. Análise de Alternativas de Mercado

Existem 4 formas de contratação de manutenção predial, conforme segue:

- a) Com Fornecimento de material: a empresa contratada para a manutenção é responsável não só pela mão de obra, mas também pelo fornecimento de todos os materiais necessários para a execução dos serviços.
- b) Sem Fornecimento de material: a empresa contratada fornece apenas a mão de obra, enquanto a administração pública é responsável por fornecer todos os materiais necessários para a manutenção.

- c) Com contratação de “postos de trabalho” – DEMO: manutenção é realizada por profissionais que são alocados exclusivamente para o serviço no local da manutenção, criando “postos de trabalho” que a administração pública gerencia diretamente.
- d) Pagamento por serviços esporádicos – CONTRATAÇÃO POR RESULTADOS: os serviços de manutenção são contratados conforme a necessidade, sem uma frequência fixa ou contrato contínuo.

	VANTAGENS	DESVANTAGENS
COM FORNECIMENTO DE MATERIAL	<p>Simplificação da logística, pois a administração não precisa adquirir e gerir estoques de materiais.</p> <p>Responsabilidade única da contratada pela qualidade dos materiais e dos serviços.</p>	<p>Custos potencialmente mais altos, pois a contratada pode incluir margens de lucro sobre os materiais.</p> <p>Menor controle direto da administração sobre a qualidade dos materiais utilizados.</p>
SEM FORNECIMENTO DE MATERIAL	<p>Maior controle da administração sobre a seleção e a compra dos materiais, o que pode resultar em economia se o processo de aquisição for eficiente.</p> <p>Possibilidade de reutilizar materiais já existentes no estoque da administração, reduzindo custos.</p>	<p>Necessidade de um gerenciamento eficaz do estoque de materiais por parte da administração.</p> <p>Desafios logísticos adicionais e responsabilidade pelo fornecimento dos materiais adequados e em tempo hábil</p>
POSTO DE SERVIÇO	<p>Alta disponibilidade e resposta rápida para a execução dos serviços.</p> <p>Facilidade de comunicação e gestão direta dos trabalhadores alocados.</p>	<p>Custo fixo elevado, pois os postos de trabalho precisam ser mantidos independentemente do volume de trabalho</p> <p>Responsabilidade pela gestão de recursos humanos, como recrutamento e substituição de pessoal.</p>
SERVIÇOS ESPORÁDICOS	<p>Flexibilidade para contratar serviços apenas quando necessário, o que pode ser mais econômico para manutenções não regulares.</p> <p>Não há custos fixos ou compromissos de longo prazo com uma empresa de manutenção</p>	<p>Menos previsibilidade e potencialmente maior tempo de resposta para a execução dos serviços.</p> <p>Processo de contratação recorrente, o que pode ser burocrático e consumir tempo administrativo.</p>

10. Descrição da Solução

Diante da análise das alternativas e da experiência com o contrato de manutenção predial vigente, a solução adotada abrange a contratação de empresa para prestação de serviços de manutenção predial com fornecimento de mão de obra e de todos os materiais e equipamentos necessários, sendo essa a alternativa mais vantajosa para a Administração frente as particularidades da Udesc.

Ademais, a possibilidade de realizar um SRP com desconto sobre a tabela SINAPI, possibilita a parametrização por uma referência oficial que resulta na redução dos riscos de receber orçamentos inflacionados ou imprecisos.

Por fim, cabe ressaltar que não serão necessárias contratações correlatadas (contratação de mão de obra e/ou materiais) para prestação dos serviços de manutenção predial alvos dessa contratação.

11. Estimativa de Valor

Lote 01	Estimativa de Desembolso
Reitoria	R\$ 400.000,00
Biblioteca Universitária	R\$ 80.000,00
Mesc	R\$ 100.000,00
Cead	R\$ 80.000,00
Ccart	R\$ 250.000,00
Cefid	R\$ 400.000,00
Esag	R\$ 400.000,00
Faed	R\$ 150.000,00
Lote 02	Estimativa de Desembolso
Udesc Joinville	R\$ 350.000,00
Lote 03	Estimativa de Desembolso
Udesc Planalto Norte	R\$ 200.000,00
Lote 04	Estimativa de Desembolso
Udesc Oeste	R\$ 350.000,00
Lote 05	Estimativa de Desembolso
Udesc Meio-Oeste	R\$ 200.000,00

As estimativas de desembolso foram baseadas nas experiências anteriores da Udesc, considerando o histórico previsto/executado e a disponibilidade financeira de cada Centro. Importa destacar que, especificamente para a Udesc Oeste e a Udesc Meio-Oeste, as estimativas de desembolso foram confirmadas junto às respectivas Direções de Administração, enquanto as demais foram validadas pela Coordenadoria de Engenharia, Projetos e Obras – Cepo.

12. Resultados Pretendidos

Com essa contratação o intuito é conservar o patrimônio público, assegurar o desempenho global satisfatório e garantir o perfeito estado de funcionamento e operação das edificações e de suas partes, bem como garantir a segurança dos usuários e auxiliar que as atividades fim da instituição – ensino, pesquisa e extensão – sejam desenvolvidas com excelência.

13. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Esse processo licitatório terá parcelamento do objeto, especificamente em lotes. Justifica-se que os Centros de Ensino possuem centro de custos distintos e os serviços serão prestados em diversas cidades do Estado de Santa Catarina, o que aumenta a competitividade e preserva a economicidade.

14. Providências a serem adotadas pela Administração Previamente à Celebração do Contrato

Não é necessária nenhuma medida especial por parte da Administração, uma vez que os fiscais do contrato serão os próprios engenheiros da Cepo.

15. Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

Os impactos ambientais devem ser os mínimos possíveis, com direcionamento aos insumos que na sua fabricação causem o menor impacto ao meio ambiente e apresentem foco na eficiência energética e na sustentabilidade.

A contratação visa garantir que os resíduos comuns, provenientes dos serviços de manutenção predial sejam transportados e destinados, pela empresa contratada, ao local adequado em conformidade com as legislações vigentes. Nesse sentido, a contratada deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 05/07 /2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA.

16. Regime de Execução da Obra ou Serviço de Engenharia

O regime de execução dos serviços de manutenção predial será a empreitada por preço unitário, uma vez que os quantitativos são incertos e somente serão apurados a partir da caracterização da demanda, dos serviços necessários e de seus respectivos quantitativos.

17. Previsão de Qualificação Técnica da Obra ou Serviço de Engenharia

O item Qualificação Técnica do edital deverá apresentar o seguinte texto:

As empresas participantes da licitação deverão apresentar:

- a) Prova de registro da empresa no CREA ou CAU com jurisdição no Estado onde está sediada a empresa, com validade na data limite de entrega da documentação e das propostas. Caso a empresa não possua Sede em Santa Catarina, deverá apresentar o visto no CREA/SC até a data de assinatura do contrato. Para as empresas que respondam perante o CAU não há necessidade de visto, pois os registros são válidos em todo território nacional.
- b) **Capacitação Técnico-Operacional:** Atestado(s) ou certidão(s) fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado (diversa da empresa proponente), de que tenha executado serviço de características semelhantes ao do objeto desta licitação. Para esse processo licitatório, as parcelas de maior relevância são:

Lote 01 – Campus I – Reitoria; Biblioteca Central; Mesc; Cead; Ceart; Cefid; Esag; Faed

- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Edifícios de Alvenaria para Fins Especiais com, no mínimo, 8.917,28 m² de área construída.

- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Cobertura com, no mínimo, 8.917,28 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Sistema Preventivo de Incêndio com, no mínimo, 8.917,28 m² de área construída.

Lote 02 – Campus II – Udesc Joinville (CCT)

- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Edifícios de Alvenaria para Fins Especiais com, no mínimo, 6.719,29 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Cobertura com, no mínimo, 6.719,29 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Sistema Preventivo de Incêndio com, no mínimo, 6.719,29 m² de área construída.

Lote 03 – Campus II – Udesc Planalto Norte (Ceplan)

- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Edifícios de Alvenaria para Fins Especiais com, no mínimo, 582,76 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Cobertura com, no mínimo, 582,76 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Sistema Preventivo de Incêndio com, no mínimo, 582,76 m² de área construída.

Lote 04 – Campus IV – Udesc Oeste (CEO)

- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Edifícios de Alvenaria para Fins Especiais com, no mínimo, 2.014,79 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Cobertura com, no mínimo, 2.014,79 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Sistema Preventivo de Incêndio com, no mínimo, 2.014,79 m² de área construída.

Lote 05 – Campus VII – Udesc Meio-Oeste

- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Edifícios de Alvenaria para Fins Especiais com, no mínimo, 150,00 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Cobertura com, no mínimo, 150,00 m² de área construída.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Sistema Preventivo de Incêndio com, no mínimo, 150,00 m² de área construída.

- c) **Capacitação Técnico-Profissional:** Capacidade técnico-profissional de que a empresa proponente possui em seu quadro (conforme especificado nesse edital), na data prevista para a entrega da proposta, equipe técnica composta por engenheiro(a) civil e/ou outro profissional habilitado, o(a) qual será responsável pela execução do objeto, cada um de acordo com a sua atribuição profissional.

A comprovação do vínculo do profissional com a empresa deverá ser realizada por meio de apresentação:

- De cópia da carteira de trabalho (CTPS);
- Do contrato social do licitante;
- Do contrato de prestação de serviço ou, ainda;
- De declaração de contratação futura do profissional detentor do atestado apresentado, desde que acompanhada de anuência desse.

Deverá ser apresentada a comprovação de acervo técnico, expedida pelo CREA ou conselho afim, de pessoa física para o profissional habilitado, comprovando ter prestado serviços de:

Lote 01 – Lote 02 – Lote 03 – Lote 04 – Lote 05

- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Edifícios de Alvenaria para Fins Especiais.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Cobertura.
- Manutenção e/ou Reforma e/ou Execução de Sistema Preventivo de Incêndio.

- d) Documento informando o coordenador técnico designado pela empresa, que será o elemento de ligação entre a licitante vencedora e a Coordenadoria de Engenharia, Projetos e Obras – Cepo durante a execução do contrato. Tal documento deverá ser devidamente assinado pelo responsável da empresa.
- e) Atestado de visita ao local da obra fornecido pela Direção Administrativa ou outro servidor público da UDESC designado para tal, que comprove que a licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto deste edital, ou declaração por parte das participantes do certame que conhecem todas as condições em que o serviço será prestado ou que conhecem o local da obra, bem como todas as informações necessárias contidas no edital para a completa execução do serviço. A empresa interessada deverá realizar agendamento da visita, podendo essa ser realizada até às 18 horas do dia anterior ao recebimento dos envelopes. Nesta visita prévia ao local do serviço, compete ao proponente efetuar minucioso estudo e verificação do memorial descritivo, orçamento, cronograma e demais detalhes fornecidos para a execução do serviço, devendo antes de apresentar a proposta indicar discrepâncias, omissões ou erros por ventura observados, de forma a serem sanados quaisquer problemas que prejudiquem o correto desenvolvimento dos serviços. Omissão

por parte do proponente implicará na aceitação da responsabilidade por eventuais necessidades de alterações nos serviços contratados.

18. Posicionamento Conclusivo sobre a Adequação da Contratação

Com base nas informações levantadas ao longo desse estudo, declaro a viabilidade da contratação dos serviços manutenção predial, uma vez que está demonstrada sua real necessidade a fim de manter a funcionalidade ou reestabelecer tal característica das edificações e/ou de suas partes. Tal estudo também apresentou as principais premissas técnicas e contratuais a serem consideradas na contratação do objeto.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **B40TK4Y2**

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



CARLOS EDUARDO TOSIN (CPF: 010.XXX.330-XX) em 14/04/2026 às 13:52:25

Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 13:29:53 e válido até 13/07/2118 - 13:29:53.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/VURFU0NfMTIwMjJfMDAwMTM1MDJfMTM1MDRfMjAyNI9CNDBUSzRZMg==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00013502/2026** e o código **B40TK4Y2** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.