

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos que levaram à necessidade de abertura de processo administrativo para elaboração de Edital de Chamamento Público, para credenciamento de empresas interessadas na prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva das unidades administrativas diretas e indiretas do município de Bom Retiro do Sul/RS, sendo a Prestação de serviço de pintor, pedreiro, servente de pedreiro, eletricista e encanador, conforme quantidades e especificações constantes neste termo.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

As unidades administrativas do município de Bom Retiro do Sul enfrentam desafios consideráveis em relação à conservação e manutenção de suas infraestruturas. Problemas como desgastes nas pinturas, danos estruturais em alvenarias, falhas nos sistemas elétricos e hidráulicos têm se tornado recorrentes, impactando diretamente a funcionalidade e a segurança dos ambientes. Estes problemas não apenas comprometem a estética e a operação dos prédios, mas também representam riscos adicionais para os servidores e cidadãos que utilizam tais estruturas, podendo levar a incidentes que afetam desde o bem-estar dos usuários até a interrupção de serviços públicos essenciais.

O envelhecimento natural das edificações aliado à ausência de intervenções sistemáticas e regulares intensifica a necessidade de manutenção. Sem uma abordagem preventiva, os custos de reparos corretivos podem se elevar consideravelmente com o tempo. Ademais, falhas abruptas e inesperadas em instalações elétricas e hidráulicas podem levar a situações de emergência, exigindo reparos urgentes que nem sempre estão previstos no orçamento municipal. O resultado é uma sobrecarga nos recursos disponíveis, prejudicando o planejamento financeiro e desviando fundos de outras áreas prioritárias do município.

Por conseguinte, a ausência de uma equipe especializada e dedicada à manutenção predial impede que a administração pública local aja proativamente para evitar problemas antes que eles ocorram, garantindo a eficiência operacional dos prédios. A falta de profissionais qualificados para realizar tais serviços implica na dependência contínua de soluções terceirizadas e pontuais, que muitas vezes não atendem adequadamente à demanda, resultando em atrasos e reparos insatisfatórios que não solucionam totalmente as questões de fundo, mas apenas mascaram os sintomas temporariamente.

Portanto, a implementação de um sistema estruturado de manutenção preventiva e corretiva das unidades administrativas surge como uma prioridade estratégica para a gestão pública de Bom Retiro do Sul. A identificação dessas necessidades visa garantir não só a preservação do patrimônio público, mas também assegurar a continuidade dos serviços prestados à população, promovendo um ambiente de trabalho seguro e adequado para os servidores, e, conseqüentemente, aumentando a satisfação dos cidadãos que dependem destes serviços.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Diante do problema apresentado, a conclusão alcançada neste Estudo Técnico Preliminar é que a contratação mais adequada é para serviços de manutenção predial preventiva e corretiva das unidades administrativas de Bom Retiro do Sul/RS. Este contrato abrange: Prestação de serviço de pintor, pedreiro, servente de pedreiro, eletricista e encanador.

Requisitos técnicos.

1. Padrões mínimos de qualidade:

- Serviços devem atender às normas brasileiras pertinentes a cada área, assegurando a qualidade e

segurança.

2. Desempenho e funcionalidade:

- Execução dos serviços de maneira que garanta a plena funcionalidade e segurança das instalações.
- Ações corretivas devem ser eficazes e duradouras.

3. Prazos e locais de entrega:

- Manutenção preventiva seguirá cronograma estabelecido, minimizando interrupção das atividades.
- Reparos corretivos devem ser realizados em até 24 horas após identificação do problema.
- Serviços abrangem todas as unidades do município, conforme necessidade.

4. Critérios e práticas de sustentabilidade:

- Preferência por materiais sustentáveis e técnicas que reduzam desperdícios e impactos ambientais.
- Gestão adequada dos resíduos gerados durante a execução dos serviços.

5. Natureza continuada:

- Serviços possuem natureza continuada, exigindo equipe disponível para prevenções e correções recorrentes.

A execução dos serviços permitirá a preservação do patrimônio público, assegurando a continuidade dos serviços municipais e um ambiente seguro para servidores e cidadãos. Os detalhes definitivos desses requisitos serão apresentados no Termo de Referência.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentro do presente estudo, foram analisados processos de contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais (LicitaCon) e Banco de Preços, com a finalidade de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou soluções que melhor atendessem às necessidades da Administração Municipal.

Das possíveis formas de contratação, verificou-se:

Solução 1 - buscar atas de registro de preços disponíveis para a realização de adesão;

Solução 2 - manifestar intenção de registro de preços junto a outro órgão, na condição de participante;

Solução 3 - realizar licitação própria ou contratação direta pelo órgão;

Solução 4 - realizar o chamamento público de interessados na prestação dos serviços.

Após análise das soluções, foi decidido que a melhor forma de atendimento da demanda é a realização de Chamamento Público, a fim de credenciar empresas interessadas na prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva das unidades administrativas diretas e indiretas do município de Bom Retiro do Sul/RS, sendo a Prestação de serviço de pintor, pedreiro, servente de pedreiro, eletricista e encanador. A contratação será realizada após a realização do credenciamento dos fornecedores e verificação das suas condições de habilitação.

A prestação dos serviços por meio de Chamamento Público/Credenciamento, oferece várias vantagens tanto do ponto de vista técnico quanto econômico para o município de Bom Retiro do Sul. A maior flexibilidade na contratação é um aspecto técnico essencial, permitindo que a administração municipal responda rapidamente a necessidades emergenciais sem a exigência de processos licitatórios repetidos. Isso resolve problemas imediatos como danos em alvenarias ou falhas elétricas e hidráulicas que poderiam paralisar serviços



essenciais. Além disso, a possibilidade de rotatividade de profissionais conforme a disponibilidade garante que sempre haja mão de obra qualificada a ser acionada, evitando carências de serviços em momentos críticos. Portanto, a escolha pelo sistema de Chamamento Público/Credenciamento não só favorece um gerenciamento mais ágil e eficaz das manutenções prediais como também representa uma abordagem economicamente sustentável. A possibilidade de ajustar contratos à demanda real dos serviços é particularmente vantajosa no contexto de restrições orçamentárias frequentemente enfrentadas por administrações municipais. Isso garante não apenas a conservação e segurança das infraestruturas, mas contribui para a continuidade eficiente dos serviços públicos providos ao cidadão, alinhando-se às metas de eficiência e satisfação dos usuários.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para os desafios enfrentados pelas unidades administrativas de Bom Retiro do Sul envolve a implementação de um sistema de prestação de serviço contínuo para a manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo as áreas de pintura, alvenaria, instalações elétricas e hidráulicas. O objetivo é garantir a conservação das infraestruturas, assegurar a segurança e bem-estar dos usuários e evitar a interrupção dos serviços públicos.

A solução pretendida, refere-se à realização de Chamamento Público, para credenciamento de empresas interessadas na prestação de serviços de instalação, desinstalação, reinstalação e manutenção preventiva de aparelhos de ar condicionado para todas as Secretarias do município de Bom Retiro do Sul/RS.

Acredita-se, ainda, que este modelo, torna o processo mais enxuto e reduz desperdícios de tempo e informação, facilitando a gestão contratual e o gerenciamento de riscos, com redução de procedimentos administrativos, bem como, viabilizar o critério de economicidade e sustentabilidade para a Administração.

A utilização do credenciamento permite que a Administração Pública responda de forma ágil às suas necessidades, ao mesmo tempo em que assegura que os serviços e bens adquiridos atendam aos padrões de qualidade e preço estabelecidos.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A quantidade estimada neste estudo foi pensada e calculada apenas para que o município possa, com maior facilidade, realizar suas atividades de e manutenção predial preventiva e corretiva das unidades administrativas diretas e indiretas do município de Bom Retiro do Sul/RS.

O valor da hora a ser pago a cada serviço, foi definido após consulta no SINAPI e aplicado a porcentagem de 16% referente ao BDI, ficando o valor de cada serviço conforme segue na tabela abaixo.

ITEM	COD. SINAPI	QNTD	UND DE MEDIDA	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	VALOR HORA
01	88310	10.000	HORA	PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE PINTOR Serviços de pintura, compreendendo mão-de-obra, ferramentas e demais equipamentos necessários à execução dos serviços, tendo como principais atribuições: a) Rasgos e recomposição em paredes para instalação de tomadas; b) Vedação de furos provenientes de mudança de quadros ou equipamentos chumbados na parede; c) Quantificação e qualificação de materiais necessários ao serviço; d) Realização de pinturas e aplicação de revestimentos em geral; e) Emassamento e pintura dos tetos de gesso; f) Realização de retoques, reaplicando tintas ou revestimentos; g) Pintura de meios-fios e caixas de inspeção; h) Pintura de grades de ferro; i) Preparação de superfície para pintura (lixamento, escovação, raspagem, lavagem); j) Aplicação de selador de nitrocelulose para madeira; k) Aplicação de fundo nivelador para madeira ou fundi antióxido; l) Aplicação de massa corrida PVA ou acrílica; m) Aplicação de textura; pintura com tinta PVA, acrílica, epóxi, verniz, esmalte sintético e óleo, entre outros; n) Execução de outras atividades correlatas à função.	R\$ 31,80



MUNICÍPIO DE BOM RETIRO DO SUL - RS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

02	88309	5.000	HORA	PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE PEDREIRO Serviços de alvenaria, manutenção em telhados e calhas, carpintaria, marcenaria, compreendendo mão-de-obra, ferramentas e equipamentos necessários à execução dos serviços, tendo como principais atribuições: a) Reparo e/ou colocação de esquadrias de madeira em geral; b) Retirada de esquadrias de madeira; reparo em móveis e utensílios de madeira; c) Execução de alvenarias (tijolo cerâmico e bloco de concreto); d) Execução de contra piso/piso de concreto ou argamassa; e) Reparos em revestimento: azulejo, pingadeiras, rodapés cerâmicos; execução de chapisco, emboço, reboco, massa única e outros; f) Abertura e recomposição no solo ou em paredes para concerto de tubulações; g) Rejuntamento de bacias sanitárias e de cerâmicas no piso dos banheiros; h) Impermeabilização de pontos de vazamento em lajes; i) Assentamento de pedras de mármore, granito ou cerâmica para recomposição; j) Remoção e reconstituição de rebocos; k) Abertura de vãos em alvenaria; l) Infraestrutura interna e externa; m) Serviço de acabamento e conservação predial; n) Execução de outras atividades correlatas à função.	R\$ 29,84
03	88316	5.000	HORA	PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE SERVENTE DE PEDREIRO Serviços de servente em trabalhos de alvenaria, manutenção em telhados e calhas, carpintaria, marcenaria, compreendendo auxílio em mão-de-obra e manuseio de ferramentas e equipamentos necessários à execução dos serviços, tendo como principais atribuições: a) Fixação de suportes em paredes; b) Manutenção em portões manuais; c) Serviço com furadeira e outros; d) Fixação de lixeiras ou outros suportes no solo; e) Troca de fechaduras; f) Pequenos consertos em mobiliário; g) Reparo e/ou colocação de rodapés de madeira; h) Execução de outras atividades correlatas à função.	R\$ 24,86
04	88267	5.000	HORA	PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ENCANADOR Serviços hidráulicos, compreendendo mão de obra, ferramentas e equipamentos necessários à execução, concerto e/ou manutenção preventiva e corretiva em tubulações de água potável e de esgoto, tendo como principais atribuições: a) Montar, ajustar, instalar e reparar encanamentos, tubulações e outros condutos, assim como seus acessórios; b) Fazer instalações de encanamentos em aparelhos sanitários, caixas de descargas; c) Testar e consertar a rede hidráulica, incluindo canalizações, válvulas e registros; d) Fazer reparos em qualquer tipo de junta em canalizações; e) Reparar vazamentos das tubulações de casa de bombas; f) Trabalhar em tubulações de PVC, cobre e galvanizadas; g) Confeccionar e assentar calhas, assentar manilhas e fazer ligações de bombas, reservatórios de água, rede de água, esgoto e gás; h) Construir indicadores para controle de volume de água nas caixas de abastecimento; i) Impermeabilização, adequação, ampliação, reparos de todos os sistemas hidrossanitários; j) Execução de outras atividades correlatas à função.	R\$ 31,08



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ELETRICISTA					
05	88264	5.000	HORA	<p>Serviços elétricos, compreendendo mão-de-obra, ferramentas e equipamentos necessários à execução, manutenção e/ou conserto na rede elétrica (alta, média e baixa tensão), tendo como principais atribuições: a) Executar serviços elétricos durante reformas de instalações prediais e sistemas elétricos; b) Executar instalação e manutenção elétrica preventiva e corretiva de instalações e equipamentos prediais; c) Executar instalação e manutenção de comando elétrico e de painel de controle, conforme projeto específico; d) Executar manutenções preventivas e corretivas de equipamentos elétricos, de sistemas de automação predial, de transformadores, de disjuntores, de subestações e de painéis elétricos; e) Instalar, substituir, ampliar, modificar, vistoriar, trocar e recuperar componentes de redes elétricas, utilizando equipamentos e ferramentas adequadas; f) Executar atividades de reparos, inspeções, testes e ensaios elétricos como: troca de disjuntores, substituição de componentes e equipamentos em painéis elétricos, testes de comandos e sistema de proteção reaberto em conexões de barramentos, chaves e operação de equipamentos elétricos, visando o diagnóstico e/ou análise de falha dos sistemas prediais, utilizando instrumentos, ferramentas e equipamentos específicos; g) Realizar o trabalho com segurança, cumprindo as normas de Segurança do Trabalho e usando Equipamentos de Proteção (EPI's); h) Elaborar croqui elétrico, dimensionando material, componentes e distribuição da carga elétrica em instalações novas e/ou reformas; i) Zelar pela conservação, limpeza e estado de operação dos instrumentos, equipamentos e locais de trabalho, observando a necessidade de utilização de dispositivos especiais e outros equipamentos relativos ao asseio e ao controle do processo; j) Acompanhar intervenções eletromecânicas, moto bombas e motores elétricos, envolvendo, inclusive, montagens e desmontagens por meio de procedimentos padronizados, efetuando reparos, limpeza, aferições e verificações de comandos e de proteção elétrica; k) Conhecer procedimentos de isolamento, tipos de resinas e materiais isolantes, além de tipos de materiais condutores; executar outras tarefas correlatas, conforme necessidade do serviço e orientação superior; l) Auxiliar no planejamento, construir, instalar, ampliar e reparar redes e linhas elétricas de baixa tensão. Instalar equipamentos e localizar defeitos; m) Zelar pela conservação e manutenção de máquinas, equipamentos e instrumentos de trabalho; n) Execução de outras atividades correlatas à função.</p>	R\$ 31,85

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento da solução, possibilita a participação de micro e pequenas empresas que atuam nesta área, aumentando o número de empresas capazes de executar a prestação do serviço e permitindo ao município contratar conforme a demanda real de cada especialidade e melhor adequação à capacidade técnica e operacional das empresas locais

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise das necessidades e externalidades relacionadas à contratação dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva para as unidades administrativas diretas e indiretas do município de Bom Retiro do Sul/RS demonstra de forma clara que não há contratações correlatadas ou interdependentes que possam influenciar ou ser influenciadas por esta aquisição específica. Em primeiro lugar, os serviços de pintor, pedreiro, servente de pedreiro, eletricista e encanador, são especializados e requerem habilidades específicas que são necessárias para atender às demandas de manutenção predial, as quais ocorrem de forma independente das



outras atividades administrativas do município. Cada um desses serviços foca em aspectos distintos e técnicos da manutenção predial, que por sua natureza não estão interligados a outros contratos vigentes na administração municipal. Além disso, a execução desses serviços não depende de insumos ou ações conjuntas com outras contratações já existentes, o que assegura que a contratação atual pode ser realizada sem interferência externa. Essa autonomia é essencial para garantir eficiência nos processos e atender pontualmente às necessidades de conservação dos imóveis públicos do município. Portanto, pode-se concluir que a contratação pretendida ocorre em um contexto de independência operacional e funcional, sem afetar ou ser afetada por outras contratações dentro do município.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A ausência de previsão para a contratação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva nos Estudo Técnico Preliminar para o município de Bom Retiro do Sul/RS deve-se à inexistência de um Plano de Contratações Anual. A elaboração desse plano é essencial para o planejamento adequado e eficiente das contratações necessárias ao longo do ano. Contudo, o órgão ou entidade contratante não desenvolveu o referido plano, o que impossibilitou a inclusão antecipada dessas contratações no Estudo Técnico Preliminar. Tal situação evidenciou a necessidade de ajustes nos processos administrativos para garantir que, em futuros planejamentos, a contratação de serviços essenciais, como os de pintor, pedreiro, servente de pedreiro, eletricitista e encanador, seja devidamente prevista e realizada de forma planejada e estratégica.

Dessa forma, ficou evidenciado que a inexistência de um Plano de Contratações Anual compromete a agilidade e eficiência do atendimento das necessidades logísticas e estruturais das unidades administrativas, tanto diretas quanto indiretas, do município de Bom Retiro do Sul/RS. Esta situação ressalta a importância da criação e implementação de um plano de contratações que contemple todas as necessidades de serviços de manutenção predial, permitindo, assim, a execução de ações corretivas e preventivas de maneira eficiente e planejada, garantindo a funcionalidade e segurança das instalações municipais.

11. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva das unidades administrativas do município de Bom Retiro do Sul/RS tem como objetivo principal a maximização da economicidade e do uso eficiente dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Com a prestação de serviços especializados como pintor, pedreiro, eletricitista, encanador e seus respectivos assistentes e serventes, espera-se garantir a conservação adequada das infraestruturas municipais, prevenindo o agravamento de problemas que, quando não tratados de forma preventiva, tornam-se mais complexos e onerosos.

Ao tomar medidas proativas em relação à manutenção dos prédios, os custos com reparos corretivos poderão ser significativamente reduzidos. A manutenção preventiva prevê a detecção antecipada de desgastes e avarias, permitindo intervenções em momento oportuno, evitando situações de emergência e otimizando o uso do orçamento municipal. Desta forma, recursos financeiros que antes seriam desviados para solucionar crises inesperadas podem ser realocados para áreas prioritárias do município, contribuindo para um planejamento econômico e estratégico mais eficiente.

Além disso, a presença de uma equipe especializada permitirá o melhor aproveitamento dos recursos humanos, garantindo que os trabalhos sejam realizados com a devida qualificação e comprometimento. Ao fomentar a qualificação e a especialização, Bom Retiro do Sul não apenas melhora a gestão do patrimônio público, mas também valoriza o trabalho de profissionais que são essenciais para a manutenção do bem-estar coletivo. Este enfoque não só minimiza custos, mas também impulsiona um ambiente de trabalho seguro e satisfatório, promovendo maior confiança entre os cidadãos nos serviços públicos oferecidos.

Por fim, estabelecer um sistema robusto de manutenção contribuirá para a continuidade dos serviços públicos, assegurando que as unidades administrativas funcionem de maneira eficiente. Assegurar a integridade física dos prédios é crítico para a segurança dos funcionários e cidadãos, diminuindo riscos e prevenindo interrupções nos serviços essenciais. Com essa abordagem estratégica, Bom Retiro do Sul promove a sustentabilidade administrativa e amplia a qualidade de vida da população ao prolongar a vida útil das suas infraestruturas.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A SEREM ADOTADAS



A análise preliminar do processo de contratação pública para a prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva nas unidades administrativas diretas e indiretas do município de Bom Retiro do Sul/RS indica que não há providências adicionais a serem tomadas pelo órgão antes da celebração do contrato. A contratação para os serviços de pintor, pedreiro, servente de pedreiro, eletricista e encanador, está devidamente planejada e enquadrada dentro dos procedimentos legais e normativos pertinentes.

Dessa forma, uma vez que todas as medidas internas necessárias para tornar viável as contratações já foram consideradas e qualquer etapa preparatória para garantir a regularidade do processo encontra-se previamente atendida, o município está apto a avançar diretamente para a formalização do contrato com os prestadores de serviços credenciados. Este contexto assegura que não há necessidade de adoções prévias adicionais, garantindo assim a celeridade e andamento eficaz dentro das diretrizes estabelecidas para a contratação dos serviços mencionados.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

No presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela inexistência de possíveis impactos ambientais significativos associados à contratação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva nas unidades administrativas diretas e indiretas do município de Bom Retiro do Sul/RS. As atividades pretendidas, tais como pintura, alvenaria, serviços elétricos e hidráulicos, são inerentemente de baixa escala e impacto. Estas tarefas rotineiras são essencialmente destinadas a manter e melhorar a infraestrutura existente, sem a introdução de processos ou materiais que possam gerar novos passivos ambientais

Adicionalmente, os potenciais impactos ambientais destas atividades são considerados irrelevantes ou insignificantes. Durante a execução dos serviços, são seguidas práticas padronizadas que minimizam a geração de resíduos, como o uso de materiais de pintura à base d'água e a correta destinação de resíduos de construção e demolição. A contratação de profissionais qualificados e treinados em práticas ambientalmente responsáveis contribui ainda mais para a mitigação de qualquer impacto residual.

Por fim, qualquer impacto ambiental presumido que possa surgir é mitigado por meio de tratamentos ordinários já em prática, conduzidos pelos profissionais contratados. Contratados experientes estão habituados a operar dentro de regulamentos ambientais rigorosos, garantindo que todos os resíduos e subprodutos sejam devidamente geridos. Diante disso, a execução dos serviços mencionados não apenas atende às necessidades de infraestrutura do município, mas o faz de modo a garantir a preservação ambiental, confortando a comunidade quanto ao compromisso com a sustentabilidade.

13. CONCLUSÃO

Como resultado do Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva para as unidades administrativas diretas e indiretas do município de Bom Retiro do Sul/RS, abrangendo os serviços de pintor, pedreiro, servente de pedreiro, eletricista e encanador, é adequada para atender às necessidades identificadas. A análise realizada demonstra que a formalização desta contratação é essencial para garantir a conservação e funcionalidade adequada dos prédios públicos, preservando assim o patrimônio municipal e assegurando condições ideais para o desenvolvimento das atividades administrativas. Dessa forma, opina-se pelo prosseguimento do processo de contratação, visando à implementação eficiente dos trabalhos de manutenção necessários.