



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de solução para manutenção predial

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade de identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

A fundamentação legal do presente estudo encontra-se no artigo 18, §1º da Lei Federal 14.133/2021.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

1.1 – A presente contratação busca viabilizar, junto à Administração, a efetiva conservação, manutenção e condições de segurança das instalações prediais da Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social e das unidades públicas a ela vinculadas, mantendo-as em perfeitas condições de uso, a fim de garantir um eficiente atendimento as pessoas atendidas, permitindo uma circulação segura aos usuários e servidores, principalmente facilitando o acesso de pessoas com deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida. Tudo isso com estreita observância de critérios e mecanismos geradores de maior eficiência e economicidade.

1.2 – A gestão de imóveis públicos exige de seus gestores conhecimentos de ordem técnica, legal e administrativa. Portanto, a manutenção predial, acima de tudo, deve ser entendida como um dos preceitos da garantia da segurança, saúde e bem-estar dos usuários das instalações prediais.

1.3 – É notório que todo imóvel está sujeito ao desgaste ao longo da sua vida útil, bem como a depreciação de seus materiais e equipamentos. Entretanto, quando as instalações prediais não são adequadamente conservadas, a degradação é acelerada até o completo sucateamento do bem.

1.4 – Por esse motivo, o serviço de manutenção predial funciona como um prolongador da vida útil do imóvel, no sentido de mantê-las em boas condições de funcionamento e habitabilidade.

1.5 – Nesse sentido, pretende-se, com a nova contratação, dar continuidade aos serviços de manutenção predial adequando-os à atual realidade dessa Secretaria, de forma a padronizar a excelência dos serviços prestados, otimizar a fiscalização e gestão dos contratos.

1.6 – Vale ressaltar que, inexistente no quadro funcional do Município profissional específico para execução dos serviços descritos, surgindo a necessidade de satisfazer a demanda dos serviços de manutenção preventiva e corretiva das diversas instalações por meio de contratação.



1.7 – Deve-se levar em consideração que o objeto da contratação será executado na Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social e unidades públicas vinculadas, cuja atividade-fim é a prestação do serviço de assistência social, o que requer um padrão de excelência e necessidade premente na sua execução, a fim de garantir qualidade no atendimento as pessoas com segurança e efetividade.

1.8 – Ainda, as edificações estão sujeitas ao aparecimento de problemas decorrentes de seu desgaste natural devido ao longo tempo de construção das estruturas, ao uso de máquinas, sistemas existentes e de outros componentes das edificações. Há serviços que são necessários para reporem as condições originais da edificação, e outros que buscam adequar as instalações aos atuais padrões de qualidade, que possibilitem uma melhor utilização de tais edificações. Tais serviços geram custos adicionais e imprevistos. Porém, independentemente dessas circunstâncias, procedimentos regulares e programados de manutenção são essenciais para a conservação e eficácia da destinação da edificação. As 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 prediais como suporte.

1.9 – Ressalta-se, que a manutenção das instalações prediais elétricas, hidráulicas, sanitárias, e outras do mesmo nível de complexidade, devem ser inspecionadas periodicamente de modo a garantir um padrão regular de funcionamento, sendo que a falta de manutenção predial preventiva, principalmente naquelas instalações mais antigas, pode levar ao colapso.

1.10 – Por todo o exposto e estando plenamente justificada a necessidade da contratação, busca-se com o presente estudo uma forma de contratar que melhor se adeque às necessidades desta Secretaria, considerando as constantes demandas de reparos, remanejamentos, limpezas, adequações e ajustes das instalações, bem como das manutenções necessárias, tanto preventiva como corretiva.

2 – ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO A INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

2.1 – A contratação se dá pela lei de diretrizes orçamentárias e lei orçamentária anual fazendo parte das contratações anuais da administração pública, estando regulamentada pela Lei nº 14.133/21, especificamente quanto ao disposto nos arts. 105 e 106.

2.2 – A contratação será sob demanda mensal da Secretaria de Cidadania e Assistência Social.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 – A presente contratação será proveniente de licitação, na modalidade concorrência eletrônica, do tipo menor preço, cuja vigência contratual será de 12 (doze) meses, tendo como objeto a



contratação de empresa especializada para a prestação de serviços continuados, sob demanda, de manutenção predial, preventiva e corretiva, incluindo mão de obra especializada, ferramentas, peças, materiais de reposição e equipamentos necessários e adequados à execução dos referidos serviços, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos nos termos da legislação vigente, se houver interesse da administração, nos termos da Lei 14.133/21.

3.2 – Os serviços devem ser prestados de forma contínua, com mão de obra especializada, devidamente habilitada e treinada para prestação de serviços de manutenção predial nas edificações da Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social e nas unidades a ela vinculadas.

3.3 – Os serviços previstos nesta contratação são de natureza continuada, tendo em vista suas especificidades e essencialidade, visando assegurar a integridade do patrimônio público de maneira rotineira e permanente, bem como garantir a infraestrutura adequada para os serviços da Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social, mantendo o bom funcionamento das instalações, de modo que a sua interrupção pode comprometer a prestação dos serviços de assistência social.

3.4 – A CONTRATADA deverá garantir a qualidade e cumprimento das metas e prazos dos serviços de manutenção, bem como, as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros para continuidade dos serviços, buscando a maior economicidade e menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente às portarias institucionais, normas técnicas e legislação vigentes.

3.5 – Todos os serviços relativos a esta contratação se referem à manutenção preventiva, corretiva (planejada e não planejada), compreendendo todas as ações e intervenções permanentes, periódicas ou pontuais e emergenciais.

3.6 – As manutenções preventiva e corretiva a serem realizadas obedecerão aos procedimentos descritos neste Estudo Técnico Preliminar.

3.7 – A CONTRATADA deverá apresentar toda a documentação solicitada no Termo de Referência e no Edital referente a sua habilitação.

3.8 – As empresas licitantes poderão realizar vistoria, facultativa, nas instalações dos locais em que executaram os serviços, acompanhado por servidor designado para este objetivo mediante prévio agendamento.

3.9 – A CONTRATADA deverá executar os serviços conforme especificações do Termo de Referência, seus anexos e apêndices, bem como de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer os materiais e equipamentos, peças, ferramentas, utensílios necessários e EPI'S, na qualidade e quantidades especificadas no instrumento e em sua proposta.



3.10 – A CONTRATADA possibilitará a fiscalização pela CONTRATANTE quanto à distribuição, controle e supervisão dos recursos alocados aos seus contratos e apresentação de documentação a qualquer tempo.

3.11 – Deverá adotar práticas de gestão que garantam os direitos trabalhistas e o atendimento às normas internas de saúde ocupacional e de segurança e medicina do trabalho para seus empregados.

3.12 – Deverá ser efetuada a contratação dos profissionais de forma regular, obedecendo à legislação trabalhista e previdenciária vigentes, bem como aos acordos, convenções ou dissídios coletivos das categorias profissionais para a execução dos serviços de manutenção predial.

3.13 – A CONTRATADA deverá oferecer treinamento anual para seus empregados para a realização dos serviços de manutenção predial, para atendimento às normas técnicas, normas regulamentadoras de segurança e legislações vigentes.

3.14 – Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

3.15 – Possuir estrutura operacional (escritório) adequado no Município de Passo Fundo/RS, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias consecutivos, a partir da data da assinatura do contrato.

3.16 – A CONTRATADA deverá indicar 01 (um) preposto devidamente habilitado, com poderes para representá-la junto ao Município, em tudo o que se relacionar com os serviços prestados, no ato da assinatura do contrato, bem como, informar os números de telefones, o endereço de correio eletrônico (e-mail) ou de qualquer outro meio de comunicação que permita a agilidade no contato para o atendimento.

3.17 – A CONTRATADA deverá providenciar, conforme o caso, as ligações definitivas das utilidades previstas no projeto (água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone, etc.), bem como atuar junto aos órgãos federais, estaduais e municipais e concessionárias de serviços públicos para a obtenção de licenças e regularização dos serviços e atividades concluídas.

3.18 – Os serviços serão executados, sob demanda, conforme a necessidade e a solicitação da SEMCAS, nos dias e nos horários de funcionamento de cada local. Excepcionalmente, caso a natureza do serviço a ser executado possa causar interrupções no funcionamento na unidade, com prévio planejamento entre a fiscalização e a empresa, poderá haver serviços nos dias e nos horários em que não haja o funcionamento da unidade, inclusive noturnos e aos finais de semana, respeitada a legislação trabalhista.

3.19 - O objeto deste estudo é a execução, sob demanda, de pequenas obras e serviços de



engenharia que apresentam baixo grau de complexidade técnica e são executados corriqueiramente por empresas do ramo. Dessa forma, para habilitação será exigido somente o registro da empresa na entidade competente: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1 – Ao analisar contratações de outros órgãos públicos referentes a manutenção predial foi possível observar que o modelo de contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial com mão de obra e fornecimento de materiais é usualmente empregado em situações similares.

4.2 – No levantamento de mercado foi observado que existem diversas empresas que atuam no mercado com soluções que atendem ao modelo de contratação de serviços de manutenção predial pretendido pela SEMCAS. Esse modelo está sendo utilizado, por ocasião do contrato anterior da mesma natureza.

4.3 – Na avaliação dessa Secretaria, o modelo proposto é similar ao atual modelo de contratação que vem dando bons resultados e célere atendimento às rotinas de manutenção predial.

4.4 – Face ao exposto, a solução indicada é a contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados, sob demanda, de manutenção predial preventiva e corretiva das edificações, com o fornecimento de materiais e de mão de obra necessários.

5 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1 – Os serviços a serem contratados serão prestados nas instalações prediais da SEMCAS e das unidades vinculadas, atendendo aos requisitos constantes no presente ETP, bem como, no Termo de Referência e seus anexos, considerando as características das edificações e as especificidades de cada instalação.

5.2 – Os serviços de manutenção predial para SEMCAS serão mais eficientes se o objeto licitado fosse a contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados, sob demanda, de manutenção predial preventiva e corretiva, com o fornecimento de materiais e de mão de obra necessários.

5.3 – Nesse sentido, verifica-se que a contratação de um serviço privado mostra-se mais vantajosa financeiramente para a administração pública deste município, evitando gastos desnecessários e proporcionando maior agilidade no atendimento das demandas de forma ininterrupta e continuada, com disponibilidade de serviços de plantão, emergenciais e eventuais.



5.4 – Esta contratação proporciona, ainda, maior economicidade para a administração, uma vez que concentra a mão de obra e atenderá todas as edificações da SEMCAS. Aliado a isso, ainda evitará a possibilidade de problemas de responsabilidade compartilhada, por empresas distintas atuando no mesmo ambiente.

5.5 – Dessa forma, buscar-se-ia facilitar a coordenação e o controle da execução dos serviços, uma vez que, a empresa CONTRATADA ficaria encarregada de todos os processos executivos de manutenção, deslocamentos, aquisição de insumos e correção das estruturas das unidades. Além disso, essa forma de contratação se mostraria mais vantajosa e econômica para a administração, porque, mais uma vez, seria reduzida a mão de obra fixa.

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1 – As estimativas das quantidades de mão de obra, serviço e materiais foram baseadas na Tabela SINAPI, no histórico de consumo do último contrato da SEMCAS.

6.2 – As quantidades estimadas para o objeto a ser contratado estão detalhadas na planilha orçamentária, em anexo.

7 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1 – Os preços estimados do presente termo foram obtidos conforme Planilha Orçamentária juntada ao processo.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

8.1 - Os serviços são correlatos e devem ser geridos e executados pela mesma empresa. Dessa forma, os itens foram agrupados em lote único por terem grande similaridade nas características e especificações, cuja execução em conjunto poderá trazer significativa redução de preço.

8.2 - A execução do objeto por uma única empresa também resulta num maior nível de controle da execução dos serviços, concentrando a responsabilidade e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica. Dessa forma, opta-se pelo não parcelamento do objeto.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

9.1 – Esta contratação visa substituir o contrato nº 103/2020, Tomada de Preços nº 22/2020, que tratam da Manutenção Predial da SEMCAS e das unidades a ela vinculadas, respectivamente.



10 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 – Espera-se que contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial com mão de obra e fornecimento de materiais, tem por objetivo manter as instalações físicas da SEMCAS em perfeitas condições de uso para pessoas atendidas, servidores, público externo e pessoas com necessidades especiais ou mobilidade reduzida, com estreita observância de critérios e mecanismos geradores de maior eficiência, celeridade e economicidade, além do atendimento das normas técnicas pertinentes e das legislações vigentes.

10.2 - Ainda, a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva (planejada e não planejada) têm também como objetivo primordial seguir as recomendações e prescrições contidas nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, normas regulamentadoras (NRs), Corpo de Bombeiros e demais normas gerais, proporcionando segurança, confiabilidade, economicidade e eficiência às instalações relacionados na presente contratação.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1 – A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

- a) Indicação de servidor que fará a fiscalização e gestão contratual;
- b) Reunião com a empresa contratada, antes do início da execução do contrato, a fim de elaborar um plano de trabalho ou definir estratégias para a melhor execução do objeto, sempre que necessário em virtude das características do objeto;
- c) Acompanhamento rigoroso das ações previstas no contrato para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

12 – FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1 – Para fiscalização do contrato, será designado a servidora Marli Milkiewicz, matrícula 26096. A fiscalização será exercida nos termos do Decreto Municipal nº 23/2023.

13 - IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

13.1 - Em razão do objeto ser a manutenção preventiva e corretiva de edificações, com a execução de pequenas obras e serviços de engenharia, observa-se que um dos maiores impactos ambientais é a geração de resíduos. Sendo assim, é importante que haja um bom planejamento inicial dos insumos que serão utilizados em cada serviço a ser executado, evitando perdas e reduzindo consideravelmente a porcentagem de resíduos. Além disso, é importante que exista um plano de gestão de resíduos, para que os entulhos que forem inevitáveis sejam armazenados e coletados corretamente, com a reciclagem dos materiais que tiverem essa possibilidade e a destinação adequada dos demais.



14 – CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO INFORMAÇÕES

14.1 - Em regra, as informações contidas no presente estudo poderão estar disponíveis para qualquer interessado. No entanto, o nome de alguns locais e os respectivos serviços prestados serão sigilosos a fim de preservar as pessoas que são atendidas. A disponibilização dos endereços é imprescindível à elaboração adequada da proposta de preço.

14.2 - No presente caso, não há justificativa para o sigilo do orçamento. Dessa forma, o preço estimado será disponibilizado em planilha de orçamento detalhada, que será um dos anexos do edital, conforme artigo 24 da Lei Federal nº 14.133/2021.

15 - MAPA DE RISCOS

15.1 - O mapa de risco da contratação será retratado no tópico abaixo, por meio do documento elaborado para a identificação dos principais riscos que permeiam o procedimento, contendo as ações de controle, prevenção e mitigação de impactos.

RISCO	ESCALA DE PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DO IMPACTO	ESCALA DE IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA RESPONSÁVEL	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA RESPONSÁVEL
1 – Estudos preliminares incorretos.	Raro	Instrução processual inadequada. Exigência de requisitos irrelevantes.	Médio	Designação de servidores com conhecimento do objeto e da legislação pertinente.	Aprimoramento do estudo do objeto e ampliação do diálogo com os setores envolvidos, a fim de entender a real necessidade.
2 – Estimativa inadequada de quantitativos.	Provável	Falta ou sobra de produtos ou serviços.	Baixo	Adequado levantamento das reais necessidades da secretaria.	Possibilidade de aditivo contratual, levando em consideração a porcentagem legal estabelecida para acréscimos ou supressões.
3 – Licitação deserta ou fracassada.	Raro	Ausência de licitantes ou não apresentação de proposta válida.	Baixo	Elaborar orçamento compatível com os preços de mercado, de acordo com a documentação técnica e as peculiaridades do objeto.	Revisar minuciosamente o orçamento, a fim de verificar se está compatível com os preços de mercado.
4 – Impugnação ao edital	Pouco provável	Atraso no andamento do processo licitatório.	Médio	Elaborar a documentação corretamente, com especificações claras e precisas, atendendo às normas regulamentares e legais.	Em caso de impugnação por erros nos documentos técnicos, solicitar aos responsáveis que procedam às correções.
5 - Execução do objeto contratual em desacordo.	Pouco provável	Falha no atendimento às necessidades da Administração.	Baixo	Acompanhamento da execução pelo fiscal do contrato.	Instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas à aplicação de penalidades.
6 - Contratação de empresa sem capacidade de executar o contrato.	Raro	Dificuldades na execução contratual.	Médio	Solicitar documentos de qualificação técnica compatíveis com a complexidade do objeto.	Instauração de procedimento de inadimplência contratual, com vistas à aplicação de penalidades.
7 - Atraso de pagamento à contratada.	Raro	Insatisfação da contratada. Descumprimento contratual.	Médio	Realizar a análise prévia do orçamento. Realizar gerenciamento e controle do orçamento destinado ao contrato.	Verificar periodicamente o desempenho financeiro do contrato e capacidade de desembolso do órgão.

Critérios para a avaliação dos riscos (escala probabilidade / impacto - Decreto Municipal nº 86/2025)



Artigo 5º §2º Os riscos serão avaliados de acordo com a seguinte escala de probabilidade:

- I - raro: acontece apenas em situações excepcionais; não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência – peso 1;
- II - pouco provável: o histórico conhecido aponta para baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo – peso 2;
- III - provável: repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte – peso 3;
- IV - muito provável: repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há muitos indícios que ocorrerá nesse horizonte – peso 4;
- V - praticamente certo: ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo. – peso 5.

Artigo 5º §3º Os riscos serão avaliados de acordo com a seguinte escala de impacto:

- I - muito baixo: compromete minimamente o atingimento do objetivo; para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultado – peso 1;
- II - baixo: compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultado – peso 2;
- III - médio: compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado – peso 3;
- IV - alto: compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultado – peso 4;
- V - muito alto: compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado – peso 5.

Artigo 5º §4º O nível de risco é obtido pela multiplicação do peso da escala de probabilidade com o peso da escala de impacto, com a possibilidade de alcançar o seguinte nível de risco:

- I – risco crítico: 15 a 25;
- II – risco alto: 8 a 12;
- III – risco moderado: 4 a 6;
- IV – risco pequeno: 1 a 3.

16 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

16.1 – O presente Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Passo Fundo, 15 agosto de 2025.

Elenir Chapuis
Secretária de Cidadania e Assistência Social

Marli Milkiewicz
Coordenação de Administração e Planejamento