

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL
UNIDADE DE PROJETOS ESTRATÉGICOS - DGES/SMDS**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

1.1. O órgão possui a seguinte demanda a ser resolvida:

Necessidade de realizar as manutenções prediais preventivas e corretivas nos 13 imóveis que estão sob responsabilidade desta SMDS, prestando atendimentos à população.

A saber:

1. Sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social: av. João Pessoa, 1105 - bairro Farroupilha.
2. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 1: av. Maranhão, 156 - bairro São Geraldo.
3. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 2: rua Paulo Gomes de Oliveira, 200 - bairro Sarandi.
4. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 3: rua São Felipe, 140 - bairro Bom Jesus.
5. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 4: rua Manoel Vitorino, 10 - bairro Partenon.
6. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 5: av. Prof. Oscar Pereira, 2603 - bairro Glória.
7. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 6: rua Eng. Coelho Parreira, 585 - bairro Ipanema.
8. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 7: rua Rubens Pereira Torelly, 333 - bairro Restinga.
9. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 8: rua Cel. Fernando Machado, 657 - bairro Centro Histórico.
10. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 9: estrada João de Oliveira Remião, 1178 - bairro Lomba do Pinheiro.
11. Sede do Conselho Tutelar da microrregião 10: rua Marino Abraão, 25 - bairro Passo das Pedras.
12. Pracinha da Cultura Restinga: rua Arno Horn, 221 - bairro Restinga.
13. Pracinha da Cultura Lomba do Pinheiro: estrada João de Oliveira Remião, 5250 - bairro Lomba do Pinheiro.

1.2. Justifica-se a necessidade da contratação por tratar-se de manutenção predial preventiva e corretiva, visando garantir as condições de habitabilidade e segurança em equipamentos públicos que prestam serviços à população. Nos últimos 4 anos as demandas de manutenção predial executadas nesses locais são apenas corretivas, e acontecem através de adesão à Registro de Preços, quando disponível através de contrato com o Município. Por serem locais com fluxo alto de pessoas, principalmente usuários externos, o desgaste de itens básicos do imóvel é grande, como por exemplo problemas hidrossanitários, elétricos, entre outros. Quando as demandas são relativamente simples, conseguimos contar com o apoio da Coordenação de Manutenção de Prédios Públicos - CMPP/SMOI, que encaixa as demandas na sua lista de prioridades. Para demandas um pouco mais volumosas, ou que exigem um pouco mais de materiais e/ou equipamentos, já não conseguimos contar com essa equipe, que é reduzida e bem limitada quanto aos serviços que consegue executar. Essa equipe, que atualmente é sobrecarregada de trabalho e como já foi exposto, tem restrições de pessoas, equipamentos e materiais é a única alternativa que temos para suprir as demandas de manutenção predial nesses imóveis.

1.3. Destaca-se que a demanda é de interesse público, pois envolve os próprios municipais.

2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.

2.1. O PCA consta no [Portal Nacional de Compras Públicas](#).

3. Requisitos da contratação.

3.1. Requisitos necessários ao atendimento da demanda:

3.1.1. Função: **oficial eletricista** (código brasileiro de ocupação: 7156-15)

3.1.2. Carga horária: 8 horas/dia

3.1.3. Escala de trabalho: 5x2 - trabalha cinco dias e folga dois dias

3.1.4. Dias da semana: segundas às sextas

3.1.5. Intervalo intrajornada: 1 (uma) hora

3.1.6. Rendição durante o trabalho: não é necessária a rendição do posto durante seu intervalo

3.1.7. Qualificação mínima exigida da função: as descritas na Classificação Brasileira de Ocupações do Ministério do Trabalho e Emprego

3.1.8. EPIs e equipamentos que sejam relevantes: os exigidos para a função, de acordo com a NR 6 e demais normas regulamentadoras

3.1.9. Função: **oficial de manutenção predial** - (código brasileiro de ocupações: 5143-25)

3.1.10. Carga horária: 8 horas/dia

3.1.11. Escala de trabalho: 5x2 - trabalha cinco dias e folga dois dias

3.1.12. Dias da semana: segundas às sextas

3.1.13. Intervalo intrajornada: 1 (uma) hora

3.1.14. Rendição durante o trabalho: não é necessária a rendição do posto durante seu intervalo

3.1.15. Qualificação mínima exigida da função: as descritas na Classificação Brasileira de Ocupações do Ministério do Trabalho e Emprego

3.1.16. Equipamentos que sejam relevantes: os exigidos para a função, de acordo com a NR 6 e demais normas regulamentadoras

3.1.17. Função: **meio oficial de manutenção predial** - (código brasileiro de ocupações: 5143-25)

3.1.18. Carga horária: 8 horas/dia

3.1.19. Escala de trabalho: 5x2 - trabalha cinco dias e folga dois dias

3.1.20. Dias da semana: segundas às sextas

3.1.21. Intervalo intrajornada: 1 (uma) hora

3.1.22. Rendição durante o trabalho: não é necessária a rendição do posto durante seu intervalo

3.1.23. Qualificação mínima exigida da função: as descritas na Classificação Brasileira de Ocupações do Ministério do Trabalho e Emprego

3.1.24. Equipamentos que sejam relevantes: os exigidos para a função, de acordo com a NR 6 e demais normas regulamentadoras

3.2. Justificativa se o serviço possui natureza continuada ou não:

3.2.1. Trata-se de serviço de natureza continuada, pois a sua interrupção poderá comprometer a continuidade das atividades da administração.

3.3. Critérios e práticas de sustentabilidade que devem ser veiculados como especificação técnica do objeto ou como obrigação da contratada:

3.3.1. A empresa deve elaborar plano de gerenciamento de resíduos da construção civil - PGRCC.

3.3.1.1. O descarte dos resíduos deve obedecer:

3.3.1.2. As diretrizes do Plano Nacional de Resíduos Sólidos, aprovado no Decreto N° 11.043, de 13 de abril de 2022

3.3.1.3. As diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída na Lei N° 12.305, de 2 de agosto de 2010

3.3.1.4. Lei Estadual N° 9.921, de 27 de julho de 1993, que Dispõe sobre a gestão dos resíduos sólidos

3.3.1.5. A Lei Municipal N° 10.847, de 9 de março de 2010, que institui o plano integrado de gerenciamento de resíduos da construção civil do município de Porto Alegre

3.3.2. Baixo impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água (Art.4º, inciso I do Decreto n° 7746 de 2012)

3.3.3. Preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local (Art.4º, inciso II do Decreto n° 7746 de 2012)

3.3.4. Maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia (Art.4º, inciso III do Decreto n° 7746 de 2012)

3.3.5. Maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local (Art.4º, inciso IV do Decreto n° 7746 de 2012)

3.3.6. Maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra (Art.4º, inciso V do Decreto n° 7746 de 2012)

3.3.7. Uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais (Art.4º, inciso VI do Decreto n° 7746 de 2012)

3.3.8. Origem sustentável dos recursos naturais utilizados nos bens, nos serviços e nas obras (Art.4º, inciso VII do Decreto n° 7746 de 2012)

3.3.9. Utilização de produtos florestais madeireiros e não madeireiros originários de manejo florestal sustentável ou de reflorestamento (Art.4º, inciso VIII do Decreto n° 7746 de 2012)

3.4. Avaliação da duração inicial do contrato de prestação de serviços de natureza continuada, que poderá ser superior a 12 meses, e justificativa da decisão:

3.4.1. A duração inicial do contrato será de 12 meses.

4. Estimativa das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

4.1. Estimativa de quantidades:

Item	Descrição da demanda	Unidade	Quantidade	Valor da Contratação
1	Cessão de mão de obra para prestação de serviços de mão de obra de manutenção predial preventiva/corretiva nos imóveis de responsabilidade desta SMDS, com dedicação exclusiva de mão de obra.	3 postos	- 40 horas semanais para o posto de oficial eletricista - 40 horas semanais para o posto oficial de manutenção predial - 40 horas semanais para o posto de meio oficial de manutenção predial	R\$ 324.325,20

4.2. O método para a estimativa das quantidades a serem contratadas está balizado da seguinte forma:

Estão sendo estimados 02 (dois) profissionais especialistas nas principais áreas de demanda de manutenção predial e 01 (um) profissional auxiliar, tendo como base o histórico das solicitações que recebemos dos gestores de cada um dos imóveis elencados no item 1.1 deste documento.

Nos últimos anos esta SMDS tem conseguido executar apenas manutenções prediais corretivas, e somente aquelas que impactam no funcionamento dos equipamentos, devido à falta de mão de obra para tal. Logo, esses imóveis estão com muitas demandas represadas, desde as mais simples até as mais complexas.

Além disso, se faz necessário a disponibilidade desse tipo de mão-de-obra para suprir as necessidades do dia a dia, para que seja possível uma intervenção imediata quando o problema aparece, sem a necessidade de adesão à uma Ata de Registro de Preços, que é um processo burocrático e moroso, desenhado para atendimento de demandas de médio e longo prazo, além do fato de não ser garantia que, quando necessário, tenhamos um RP vigente ou com saldo nos itens necessários.

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

5.1. Abaixo, quadro com as soluções de mercado que atendem aos requisitos especificados:

Solução	Descrição da solução	Preço global estimado (R\$)
1	Manutenção com equipe própria	Sem estimativa. Seria necessário realização de concurso para cargos extintos
2	Contratação específica para atendimento das demandas, com mão-de-obra e material	Sem estimativa, devido à quantidade de demandas diárias, em todas áreas de manutenção predial
3	Contratação de mão-de-obra terceirizada como postos de trabalho	R\$ 324.325,20/ano
4	Prestação de serviços de manutenção predial para atender unidades da FASC	R\$ 748.458,48/ano
5	Contratação de empresa para prestação de serviços de manutenção predial - EPTC	R\$ 586.955,96/ano

Destaca-se que, conforme pesquisa acerca das demais contratações públicas, não se observa outra solução para o problema que não seja a contratação do(s) serviço(s) via cessão de mão de obra.

5.2. Das soluções viáveis acima, conclui-se pela contratação de empresa para fornecimento de mão-de-obra para prestação de serviços de manutenção predial com transporte, equipamentos, ferramentas e EPI's. pois é a solução que atende plenamente as necessidades desta Secretaria. Assim, essa é a solução mais vantajosa para a Administração.

5.2.1. Trata-se de serviço com dedicação exclusiva de mão de obra, pois é necessário que a empresa mantenha os postos em período integral e de forma exclusiva à disposição da Administração, para que seja possível a execução das demandas.

5.2.2. Os serviços não serão realizados por produtividade pelo fato de não ser possível estimar metas. As demandas acontecem diariamente, e na maioria das vezes precisam de intervenção imediata para que os equipamentos públicos continuem operando. Desta forma, as demandas já existentes e/ou que podem ser programadas, sofrem alterações.

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

6.1. A estimativa de preços foi realizada atendendo as [Orientações da Diretoria de Licitações e Contratos](#);

6.1.1. Consta anexado nos autos deste expediente a planilha de custos com a estimativa de valor base para a licitação, bem como as memórias de cálculo da estimativa de preços ou dos preços referenciais;

6.1.2. Os documentos que dão suporte (cotações com fornecedores, entre outros) à precificação constam nos autos deste expediente.

7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.

7.1. A solução encontrada que atende de forma satisfatória as necessidade do órgão é a contratação de uma empresa prestadora de mão-de-obra na área de manutenção predial, com a disponibilidade de 03 profissionais das áreas que são mais demandadas nesse assunto (eletricista, oficial de manutenção predial e auxiliar).

7.1.1. A disponibilidade desses profissionais tornará viável o atendimento de todas demandas existentes e de todas as demandas que surgem diariamente nos 13 equipamentos públicos, bem como dará condições de, após realizadas as manutenções corretivas, realizarmos manutenções preventivas, o que minimiza os riscos de possíveis danos, reduz custos com manutenções corretivas, além de garantir o funcionamento adequado e preservação das edificações.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação.

8.1. Os serviços não serão parcelados, pois trata-se da contratação de prestadora de serviços, com 3 postos de trabalhos, os quais entendemos ser mais vantajoso ao Município que estejam sob a responsabilidade da mesma empresa. Isso gera agilidade na contratação, redução de despesas administrativas e maior qualidade na fiscalização e gerenciamento do contrato, dado que os profissionais estão desempenhando funções do mesmo objeto - manutenção predial.

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

9.1. Uma única contratação remete à agilidade e rapidez no processo de contratação, redução de despesas administrativas, maior qualidade na fiscalização, tanto dos serviços quanto do contrato.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.

10.1. A Contratante deverá elaborar cronogramas com as demandas já existentes em cada unidade, para atendimento imediato.

10.2. A Contratante deverá elaborar cronogramas de manutenções preventivas, a fim de maximizar a vida útil dos imóveis.

10.3. A Contratante deverá disponibilizar os materiais necessários para a elaboração dos serviços.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes.

11.1. Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

12.1. Os possíveis impactos ambientais e as medidas mitigadoras são os seguintes:

12.1.1. Consumo excessivo de energia - substituição de lâmpadas convencionais por lâmpadas led de baixo consumo; instalação de sensores de presença em áreas comuns para evitar o desperdício de energia.

12.1.2. Vazamentos na rede hidráulica - monitoramento constante do sistema hidráulico, realização de manutenção preventiva em torneiras, válvulas e encanamentos.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

13.1. O presente estudo técnico preliminar evidenciou a viabilidade aos critérios estabelecidos. Nesse sentido, a solução se mostrou passível de contratação, conforme explicitado no levantamento de mercado (item 5 deste estudo), sendo a mais vantajosa para a administração pública a solução pela contratação de empresa para prestação de serviços de mão-de-obra na área de manutenção predial para as diversas unidades da SMDS. Portanto, opta-se pelo prosseguimento do planejamento, com a posterior contratação de empresa para prestação dos referidos serviços.



Documento assinado eletronicamente por **Luciano do Valle, Engenheiro(a)**, em 31/07/2024, às 15:52, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **29599991** e o código CRC **FBB4BC44**.