

PROCESSO ADMINISTRATIVO 375/2025

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 008/2025



MANUTENÇÃO GERAL - PREVENTIVA E CORRETIVA (PREDIAL)
da CÂMARA Municipal da Serra

Documento de Formalização da Demanda (DFD) OF014-25

Requisitante: Diretor-Geral - **Renan Ferreira Filho** – fls. 02.



INTRODUÇÃO

- Legislação Federal/Nacional:

Lei nº 14.133/2021 que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Requisitos do ETP conforme o art. 18, § 1º, incisos I a XIII.

Lei Complementar nº 123/2006 que Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; Lei nº 8.078/1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;

Decreto nº 11.462, de 31 de março de 2023, que regulamenta os art. 82 a art. 86 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, para dispor sobre o sistema de registro de preços para a contratação de bens e serviços, inclusive obras e serviços de engenharia, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional e outras normas aplicáveis ao objeto deste certame.

- Legislação do Estado do Espírito Santo:

Decreto nº 5.619, de 29/12/ 2023, regulamenta a utilização da Lei federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, nova lei de licitações e contratos administrativos - NLLC, no âmbito do município da Serra.

Lei ordinária 5.931/2024, de 21/02/2024, estabelece regras e diretrizes para a aplicação da lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos, no âmbito do Poder Legislativo do município de Serra, e dá outras providências.

- Outros:

Resolução Nº 468 de 15/07/2022, dispõe sobre diretrizes para as contratações de Solução de Tecnologia da Informação e Comunicação pelos órgãos submetidos ao controle administrativo e financeiro do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

No que tange à legislação específica, não fora encontrada nenhuma observância obrigatória para o projeto em pauta.

I- DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, I - obrigatório)

I.1 –Identificação das necessidades

Com vistas à continuidade dos serviços de manutenção geral do atual contrato nº 06/2021, dado o término da vigência em 15 de junho de 2025.

Um imóvel é planejado e construído para atender seus usuários por muito tempo, cabe à Administração zelar pelos bens pertencentes à Câmara Municipal da Serra, utilizando de todos os meios ao seu alcance para protegê-los. Para que esta expectativa seja concretizada, torna-se primordial a prática constante da manutenção preventiva e corretiva deste bem, considerando que os serviços de manutenção são imprescindíveis e de natureza contínua.

I.1.2- Necessidades x justificativa

a) A presente contratação se faz necessária em virtude da imprescindibilidade dos serviços de manutenção preventiva e corretiva de todos os sistemas que compõem o edifício sede da Câmara, prolongando sua vida útil, mantendo-os dentro dos padrões operacionais, de maneira a proporcionar segurança e bem-estar àqueles que utilizam e usufruem do ambiente.

b) Com o objetivo de obter plena capacidade e condições de funcionamento contínuo, seguro, confortável e confiável, preservando suas características e desempenho, mantendo ou recuperando seu estado de uso ou de operação e, conseqüentemente, garantindo e prolongando a vida útil, além de proporcionar condições adequadas ao exercício das atividades da Instituição.



c) Visando minimizar os transtornos causados pelo desgaste da estrutura física ou indisponibilidade de algum dos sistemas prediais que a compõem, torna-se necessária a realização de contratação de empresa especializada de manutenção predial corretiva e preventiva.

d) A manutenção predial, portanto, deve ser entendida como um investimento a ser feito no patrimônio da Câmara, pois propiciará maior vida útil e durabilidade, possibilitando contemplar medidas e ações de eficiência, além de contribuir com menores gastos no futuro, evitando o sucateamento e deterioração o que, por si só, representa ganho de economicidade, eficiência e eficácia e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros.

e) Faz parte da manutenção de serviços de natureza contínua.

II- PLANEJAMENTO (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, II)

A Câmara Municipal da Serra utiliza o Plano de Contratações Anual, que contempla a contratação, link em: <https://www.camaraserra.es.gov.br/transparencia/documento?tipo=21>

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- 01.031.0041.2.235 – Garantir a Atuação Legislativa.
- 3.3.90.39.16 – Manutenção e Conservação de Bens Imóveis.
- 3.3.90.30.24 – Material para Manutenção de Bens Imóveis/Instalações

II.1- Alinhamento entre a contratação e o planejamento

A contratação da solução para manutenção geral integrada está em plena consonância com os objetivos estabelecidos pela Câmara Municipal da Serra, que visa ao aperfeiçoamento da gestão administrativa, manutenção de suas estruturas e modernização de seus processos, propiciando um ambiente seguro e eficiente.

III- LEVANTAMENTO DO MERCADO – SOLUÇÕES (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, V)

Quanto às soluções disponíveis para atendimento da demanda em estudo, estão disponíveis no mercado para contratação pela Administração Pública as seguintes soluções:

Solução 1: Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de manutenção predial preventiva, e corretiva, com mão de obra exclusiva.

Nessa modalidade a contratada disponibiliza uma equipe multifuncional (pedreiro, eletricista, encanador) com ferramental adequado para execução dos serviços para a Câmara, para prestação de serviços de manutenção geral.

*Solução 2: Contratação **por escopo** definido de serviços comuns de engenharia, inerentes à manutenção e/ou adequação predial com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra.*

Nessa modalidade, apresenta-se já bem definido pela Contratante o serviço a ser executado pela futura Contratada, sendo que são contratos realizados à medida que surge a necessidade.

*Solução 3: Contratação de empresa especializada para prestação de serviço, sob demanda, de manutenção predial preventiva e corretiva, **sem** dedicação de mão de obra exclusiva.*

Nessa modalidade de solução a contratada disponibiliza, mediante solicitação, o profissional ou equipe e materiais necessários para atender a (s) demanda (s) da unidade solicitante.



O levantamento de mercado foi realizado levando em consideração as contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas.

- Da análise das alternativas possíveis como solução da demanda

A Câmara não possui em seu quadro de pessoal, cargos relacionados com as atividades de manutenção predial, por não se tratar de serviço considerado como atividade-fim.

A alternativas encontradas por outros órgãos, o próprio histórico de contratação pela Administração Pública Federal direta, autárquica, fundacional, empresas públicas e órgãos integrantes da estrutura do Poder Legislativo e Judiciário sustenta as informações apresentadas neste estudo, lembrando que o quantitativo e características de cada órgão influenciam diretamente na solução a ser adotada.

III.1. Da análise da Solução 1

O fator negativo da Solução 1 se revela no fato de os profissionais permanecerem durante todo o período comercial nos postos de trabalho. Este tipo de solução pode incluir o fornecimento ou não de materiais. No caso de os insumos serem fornecidos pela Câmara, geraria a necessidade de contratação acessória de fornecimento de material.

A Solução 1 apresenta-se como uma boa alternativa para a execução de serviços de pequeno porte, que demandam pouca mão de obra e poucos insumos, como é a demanda tratada neste estudo. Torna-se inviável quando se trata de serviços de maiores dimensões e não rotineiros, pois no caso de não haver demanda efetiva definida, pode gerar ociosidade parte desse período, o que onera desnecessariamente esse tipo de contratação. A mão de obra Contratada em número suficiente para executar um serviço de maiores dimensões ficaria ociosa em períodos de pouca demanda e, além disso, para garantir o *know how* adequado para a variedade de possíveis demandas, seria necessário a contratação de profissionais de diversas áreas, que também ficariam ociosos quando não houvesse demanda para seus serviços. Pode ser uma solução interessante para a execução de serviços de pequeno porte, que demandam pouca mão de obra e poucos insumos.

III.2. Da análise da Solução 2

Quanto à Solução 2, há necessidade de levantamento e quantificação antes de se efetuar cada contratação de serviço a ser executado. Considerando o tempo necessário e a força de trabalho especializada para efetuar essa atividade, torna-se lenta a execução dos serviços porventura necessários e extremamente inviável o levantamento pelo corpo técnico da Câmara.

A Solução 2, que apresenta já bem definido o serviço a ser executado, reduz alguns riscos, mas aumenta significativamente o tempo de preparo das demandas em virtude da necessidade de levantamento e quantificação antes de se efetuar cada contratação. Dessa forma, há oneração de custos e tempo, bem como não comporta rápidas modificações que se façam necessárias nas demandas a serem atendidas. Isso porque, em uma eventual falha de projeto, para a viabilização das demandas seriam necessários trâmites morosos com vistas à modificação contratual. Além disso, não permite o atendimento tempestivo de demandas urgentes e imprevistas.

A Contratação somente quando surgir a necessidade de manutenção, considerando que as demandas surgem com frequência acima da possibilidade que a administração tem de contratar, o que acabaria por gerar uma fila de demandas não atendidas e, por conseguinte a inadequação da solução. Além de que nas situações emergenciais, que não podem esperar para serem atendidas (questões estruturais e vazamentos hidráulicos, por exemplo). Por isso, esta opção foi descartada.

III.3. Da análise da Solução 3

No que se refere à Solução 3, o profissional ou equipe fica à disposição da unidade solicitante somente até que sejam sanadas as demandas de manutenção. Esse tipo de solução se mostra viável, tendo em vista que evita a ociosidade do profissional que não precisa ficar todo o tempo na Câmara, o que seria desnecessário caso não haja demanda efetiva definida,



A Solução 3 possibilita que os serviços sejam definidos quando emitida uma Ordem de Serviço e que sejam revistos quando realizada a medição, após sua execução. Dessa forma, atende integralmente às demandas que não podem ser quantificadas previamente com precisão, como é o caso de manutenções corretivas que envolvem mais de um sistema. A solução traz ainda a vantagem de atendimento àqueles serviços imprevistos e esporádicos, como é o caso dos danos acidentais e aqueles causados por intempéries.

- Portanto, a Solução 3, que é a contratação de empresa especializada para prestação de serviço de manutenção predial sob demanda sem mão de obra exclusiva com fornecimento de materiais, é a mais adequada às necessidades desta Casa de Leis

A solução escolhida se apresenta como mais razoável e alinhada com os interesses da Administração, haja vista que promove a eficiência e racionalização na execução da futura contratação. Favorece o controle e fiscalização dos serviços quando dispensa a necessidade de contratações complementares para atender demandas de mesma natureza.

IV- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, IV - obrigatório)

IV.1 – HISTÓRICO DE CONSUMO

Contrato nº 06/2021 (até 15 de junho de 2025)

Descrição das Qualificações – postos dedicação não exclusiva	Quantidades
Supervisor de Manutenção	01
Técnico em Eletrotécnica	01
Técnico em Refrigeração	01
Oficial Polivalente	03
Oficial Pleno	03
Ajudante Prático	09
Total	18

Após o 2º aditivo: redução de 3 postos de ajudante prático

Descrição das Qualificações – postos dedicação não exclusiva	Quantidades
Supervisor de Manutenção	01
Técnico em Eletrotécnica	01
Técnico em Refrigeração	01
Oficial Polivalente	03
Oficial Pleno	03
Ajudante Prático	06
Total	15

Itens:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD
01	Manutenção Elétrica	Mês	12
02	Manutenção Hidro sanitária	Mês	12
03	Manutenção Predial Civil	Mês	12
04	Manutenção Eletromecânica	Mês	12
05	Manutenção do Ar Condicionado	Mês	12
06	Manutenção do Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio	Mês	12
07	Manutenção da Rede de Telefonia e Sistema de PABX	Mês	12
08	Materiais e insumos, em caso de ocorrência de necessidade (expectativa de gastos até 40% do valor de mão de obra)	Mês	12



IV.2 – ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

No dimensionamento das quantidades a serem registradas e eventualmente contratadas se considerou a necessidade atualizada da Casa, incluindo a substituição de insumos cuja manutenção se tornou antieconômica, ou que tenham sofrido desgaste inevitável do tempo.

A Estimativa das quantidades a serem contratadas permanecem as mesmas do último aditivo.

A solução abrange a prestação dos serviços que compreendem, em especial, recuperação e adequação redes e instalações elétricas, cabeamento estruturado, instalações hidrossanitárias, combate e prevenção a incêndio, sistemas de proteção de descargas atmosféricas (SPDA), instalações mecânicas, revestimentos de paredes, pisos e forros, esquadrias, divisórias, telefonia, ferragens, vidros, urbanização e jardinagem, cobertura e águas pluviais, drenagem, sinalização interna e externa, e todos os outros necessários à realização dos serviços fundamentais para o funcionamento adequado das dependências da Câmara e demais sistemas que compõem a estrutura física predial, inclusive serviços em altura.

A lista acima é meramente exemplificativa, podendo ser executados outros serviços classificados como comuns de engenharia.

SINAP 02/2025 - Item	Descrição das Qualificações – postos dedicação não exclusiva	Quantidade	Referência	Preço com Desoneração
90776	ENCARREGADO GERAL COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	1	HORA	39,10
88266	ELETROTÉCNICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	1	HORA	43,14
100308	MECÂNICO DE REFRIGERAÇÃO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	1	HORA	34,43
88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	6	HORA	32,55
88242	AJUDANTE DE PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	6	HORA	27,26
Total		15		

As descrições dos cargos foram ajustadas de acordo com a referência utilizada na planilha federal (SINAPI).

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD
01	Manutenção Elétrica	Mês	12
02	Manutenção Hidro sanitária	Mês	12
03	Manutenção Predial Civil	Mês	12
04	Manutenção Eletromecânica	Mês	12
05	Manutenção do Ar Condicionado	Mês	12
06	Manutenção do Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio	Mês	12
07	Manutenção da Rede de Telefonia e Sistema de PABX	Mês	12
08	Materiais e insumos, em caso de ocorrência de necessidade (expectativa de gastos até 40% do valor de mão de obra)	Mês	12

As especificações e as **quantidades** de cada serviço estarão descritas detalhadamente nos anexos do termo de referência. O contrato terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 105 da Lei nº 14.133/21.

V- ESTIMATIVA DO VALOR (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, VI - obrigatório)

Estimativa preliminar do preço para a futura contratação, o qual será apensado ao final no anexo I.



Pelas características dos serviços, não é possível indicar de forma precisa os custos unitário e global da solução escolhida, sendo possível apenas estabelecer um custo estimativo, e seus respectivos rateios entre unidades, vinculados ao custo histórico proveniente da execução de contratos anteriores e às dimensões de cada imóvel.

Avaliados os cenários relativos aos aspectos de eficiência, eficácia, economicidade, padronização e práticas de mercado, observa-se que a utilização da tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) disponibilizada pela Caixa Econômica Federal), no endereço eletrônico: <https://www.caixa.gov.br/poder-publico/modernizacao-gestao/sinapi/Paginas/default.aspx>, sendo que as tabelas referencias de preços tem demonstrado ser mais eficiente e eficaz.

#	ÓRGÃO PÚBLICO	Nº CONTRATO	LINK DO CONTRATO
1.	PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA	214/2023	https://transparencia.serra.es.gov.br/Contrato.Detalhes.aspx?municipioid=1&contratoid=33225&ctbUnidadeGestoral=1&exercicio=0
2.	CAMARA MUNICIPAL DE VITORIA	008/2023	https://www.cmv.es.gov.br/uploads/contrato/contrato-8-anexo-f99389a913304477d79ce6e189e0c77b.pdf
3.	PREFEITURA DE VILA VELHA	391/2022	https://www.cmv.es.gov.br/uploads/contrato/contrato-8-anexo-f99389a913304477d79ce6e189e0c77b.pdf

- **ANEXO I: estimativa de custo pensada ao final do presente estudo**, contendo a pesquisa de preço e planilha de composição de custos, com pesquisa em Portais de Transparência Governamentais. A estimativa de preço deste estudo é obtida seguindo o procedimento de consultas para o objeto, na forma e prazos estipulados em lei e diretrizes internas, como os parâmetros da Portaria nº 119/2020 da Câmara Municipal da Serra:

- Preços de contratações similares de órgãos públicos preferencialmente da grande Vitória;
- Preços obtidos no PNCP, por qualquer modalidade de licitação;
- Preços obtidos por consulta ao Portal de compras governamentais e bancos de preços;
- Preços constantes em Atas de Registro de Preços - ARP;
- Pesquisas a sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo (usar data), frete se houver;
- Pesquisas junto a fornecedores.

Posteriormente a ampla pesquisa de preços será realizada pelo setor de Compras da Administração, considerando orçamentos enviados por fornecedores. A estimativa de preço deste estudo se baseia nas pesquisas acima, podendo divergir para mais ou para menos com a pesquisa mais refinada que englobará orçamentos de fornecedores regionais.

Agente responsável pela cotação: *Setor de Compras.*

VI- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII)

O escopo do objeto deste Estudo Técnico Preliminar contempla a contratação de serviços de manutenção geral/predial para a Câmara Municipal da Serra.

Solução 3: Contratação de empresa especializada para prestação de serviço, sob demanda, de manutenção predial preventiva e corretiva, sem dedicação de mão de obra exclusiva.

Para atendimento das necessidades da Câmara da Serra, faz-se necessária a prestação de serviço in loco, os serviços referem-se à manutenção predial em geral e seus subsistemas, sendo de natureza continuada, em consonância com as atividades do órgão.

Serviços comuns de engenharia, de manutenções prediais preventivas e corretivas, com fornecimento de insumos, materiais,



equipamentos e mão de obra, de acordo com os termos e especificações elaborados pelo Termo de Referência, no âmbito do prédio sede da Câmara. Uma vez que o quantitativo exato a ser contratado não é conhecido, pela natureza do próprio objeto, planeja-se que os recursos financeiros sejam empenhados conforme estimativa de utilização, de maneira parcelada.

Esses bens e serviços são de natureza comum, reconhecida a disponibilidade no mercado, segundo tendências padronizadas. Os serviços serão realizados seguindo um planejamento básico de manutenção preventiva, e a corretiva sob demanda.

Dentre as características específicas da manutenção predial corretiva, destaca-se ainda, muitas vezes a necessidade de intervenção imediata, em razão de vazamentos, quebra de telhas e vidros, problemas elétricos, consertos em geral, pequenos reparos/reformas, dentre inúmeros outros problemas classificados em uma escala de prioridades e urgências, que urge por um modelo mais ágil de atendimento.

A manutenção corretiva visa o mais rápido restabelecimento em setores prediais essenciais ao funcionamento operacional mínimo da edificação, de sua segurança e habitabilidade. Já a manutenção predial preventiva busca ações de verificação constantes, para reparações anteriores a um problema maior.

Poderá ser solicitado à empresa o levantamento in loco das necessidades para a revisão geral ou parcial da edificação, para o qual deverá disponibilizar profissional habilitado na área. O levantamento deverá ser acompanhado por servidor da Casa que será responsável pelo dimensionamento dos serviços a executar.

Para a execução dos serviços de manutenção preventiva/corretiva propostos, a contratada deverá dispor em sua sede, as equipes de trabalho.

- Garantia dos serviços

Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos /substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da Contratada, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

A Contratada ficará obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados.

Em havendo a necessidade de substituição de insumos, o contrato deve prever um valor variável de até 40% do valor destinado à mão de obra, com comprovação do que for utilizado.

A Contratada se responsabilizará pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto.

Os serviços realizados que não tenham sido autorizados e aprovados, serão desconsiderados para fins de pagamento, não cabendo à contratada qualquer alegação em contrário.

A contratada será a única responsável por quaisquer acidentes de que possam ser vítimas seus empregados/prepostos, durante o período de execução do serviço.

- Objeto:

A contratação de empresa em regime de serviço contínuo para executar os serviços de manutenção geral preventiva e corretiva: serviços de engenharia para manutenção das edificações e infraestrutura prediais civis; elétrica; hidro sanitárias; sistema de refrigeração e ar condicionado; rede de telefonia e Sistema de PABX; sistema fixo de combate a incêndio; com fornecimento de material e equipamentos, bem como mão-de-obra qualificada.

A solução deverá ser caracterizada detalhadamente no Termo de Referência, observando:

1. Expertise técnica: Ao optar por uma empresa especializada em manutenção predial, a Câmara garantirá que os serviços prestados sejam realizados por profissionais capacitados e experientes na área. Isso proporcionará maior eficiência na resolução das falhas e problemas estruturais nos prédios públicos.
2. Atendimento personalizado: a empresa deve possuir conhecimento específico sobre as demandas de manutenção predial e poderá oferecer um atendimento personalizado, adequando os serviços às necessidades específicas da Câmara. Isso contribuirá para a otimização dos recursos e a maximização dos resultados.
3. Agilidade na resposta às emergências: Com a contratação de uma empresa especializada em manutenção predial, a Câmara poderá contar com um serviço rápido e eficaz na resolução de eventuais emergências ou falhas imprevistas. Isso garantirá a continuidade e a qualidade na prestação dos serviços à comunidade.
4. Redução de custos a longo prazo: Ao investir na manutenção preventiva e corretiva do prédio, a Câmara estará evitando



gastos extras com reformas emergenciais causadas pela falta de cuidados com a infraestrutura. Dessa forma, a contratação de uma empresa especializada representará uma economia a longo prazo para o município.

5. Garantia de qualidade e segurança: As empresas especializadas em manutenção predial estão submetidas a normas e padrões de qualidade que garantem a segurança dos serviços prestados. Assim, a Câmara terá a certeza de que os trabalhos realizados estarão dentro das normas exigidas, assegurando a integridade dos prédios e o bem-estar dos usuários.

VII- DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DOS REQUISITOS (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, III)

- Requisitos do Demandante

Análise do cenário atual e estimativa da Demanda, conforme levantamento do setor requisitante.

Fortalecimento das medidas de manutenção, aprimoramento da capacidade de gestão da infraestrutura predial, visando uma administração mais eficiente, o monitoramento centralizado e a simplificação das operações.

- Qualificação

A empresa Contratada deverá ser especializada na execução de serviços de engenharia e possuir qualificação técnica, devendo apresentar certidão de registro ou inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região a que está vinculada, bem como de seus responsáveis técnicos, possuir Atestados de Capacidade Técnica devidamente acompanhados das respectivas Certidões de Acervo Técnico (CAT) que comprovem ter o profissional responsável técnico executado para órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresa privada, serviços de características técnicas similares às do objeto do presente processo, com base nos artigos 62 e 67 da Lei 14.133/2021.

A qualificação técnica será detalhada em Termo de Referência.

Execução

Os serviços a serem contratados serão realizados por demanda, tendo em vista que nem todas as possibilidades de manutenção podem ser previstas e **nem o quantitativo pode ser estimado com exatidão**.

Os serviços serão prestados conforme necessidade no endereço em que se situa o prédio sede da Câmara Municipal da Serra, onde a execução dos serviços deverá ocorrer nos horários em que houver funcionamento desta, a depender da situação, em horários distintos e em finais de semana ou feriados, a ser combinado sob demanda.

Caberá exclusivamente à Contratante, mediante OS, por meio de seus fiscais e gestores de contrato e observando o surgimento da demanda, a solicitação dos serviços a serem executados durante a vigência do contrato.

A execução dos serviços relativos a cada OS será acompanhada por servidor designado para a fiscalização.

Os serviços serão solicitados sob demanda a partir do recebimento da Ordem de Serviço (OS) pelo executor do contrato conforme necessidades da Câmara. Após a contratação e posterior emissão da OS, a Contratada deverá dar início à execução dos serviços. Os chamados de manutenção e os serviços eventuais deverão ter os prazos máximos de atendimento conforme tabela de atendimento definida em termo de referência. Quando se tratar de demanda emergencial, o prazo de início dos serviços será tipificado como emergencial. As demandas emergenciais são aquelas que, caso não atendidas de imediato, provoquem a paralisação das atividades meio e fim da instituição, no todo ou em parte, ou que comprometa a segurança dos usuários, com riscos de provocar acidentes.

O prazo para conclusão dos serviços será definido de acordo com a demanda a ser atendida, devidamente explicitado na OS. Os serviços somente serão realizados mediante emissão prévia da OS e aprovação do respectivo orçamento pela Administração, de acordo com a tabela referencial de preços adotada.



A contratação terá por critério de pagamento um valor mensal calculado por estimativa de serviços. Será adotado como valor de materiais até 40% do valor do serviço, conforme ocorrer a efetiva utilização de materiais.

Na execução das manutenções prediais, a definição do preço global dos serviços dar-se-á por meio da composição dos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços e insumos diversos descritos na última tabela mensal publicada pelo SINAPI vigente no momento da expedição da OS.

Com relação à execução dos serviços é necessário observar que:

- a) Todos e quaisquer serviços que possam afetar as atividades normais da Contratante, deverão, preferencialmente, ser executados fora do expediente normal, inclusive em finais de semana e feriados, sem que isso acarrete acréscimo ao valor da proposta;
- b) Deve haver um responsável técnico com registro no CAU e/ou CREA, que deverá coordenar com a equipe o acompanhamento, instrução, fiscalização e supervisão técnica de todas as frentes de trabalho, exigindo dos empregados qualidade, empenho, esmero e solicitude nas suas execuções, bem como cuidar para que os locais sejam devidamente isolados e sinalizados com o objetivo de evitar acidentes e prejuízos às instalações e/ou pessoas;
- c) A Contratada deverá indicar preposto para gerenciar o cumprimento de todas as obrigações pactuadas, mantendo entendimentos gerenciais e administrativos, orientar, fiscalizar e supervisionar o efetivo e fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais junto à Contratante.

Orçamento

Deverão ser elaborados, previamente à emissão da OS, para fins de avaliação dos custos e prazo de execução dos serviços pela Contratada, os seguintes documentos:

- a) Planilha de orçamento com fonte de custos baseada na última tabela mensal publicada pelo SINAPI vigente na data de processamento da OS;
- b) Cronograma físico-financeiro, quando necessário;
- c) Memorial descritivo do serviço, projetos de referência ou outras peças técnicas, quando necessário.

Para o caso do material ou serviço não constar na tabela do SINAPI, poderá utilizar-se de outros sistemas oficiais de cotação, ou, caso não seja possível, por meio de, no mínimo, três cotações, mantendo-se o mesmo desconto da proposta.

Vedações

Por se tratar de serviços com fornecimento de material, será vedada a aquisição de material ou equipamento de forma isolada.

Critérios técnicos

Como forma de orientar a contratação, os materiais empregados e os serviços executados deverão obedecer a todas as normas atinentes ao objeto da demanda, existentes ou que venham a ser editadas, em especial as Normas da ABNT e no que couber, como **referência técnica**, os Manuais de Obras Públicas – Práticas da SEAP.

As especificações necessárias dos materiais empregados constarão em documentos específicos como o Termo de Referência que esclarece o que a administração necessita, a definição do objeto e os demais elementos necessários à sua perfeita contratação e execução.

Os serviços deverão ser executados com a utilização de técnicas e rotinas adequadas, e em estrita concordância e obediência às normas técnicas vigentes, em especial, Normas da ABNT, legislação de acessibilidade, Código de Obras da Prefeitura



Municipal em vigor dos respectivos locais, bem como os regulamentos do Corpo de Bombeiros e normativas e leis do trabalho.

Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos /substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da Contratada, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

- Requisitos Sociais, Ambientais, Culturais e práticas de Sustentabilidade

A Contratada deverá atender, no que couber, outros critérios de sustentabilidade ambiental previstos na legislação vigente.

Observar as diretrizes aplicáveis estabelecidas pela Organização das Nações Unidas (ONU) em Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), como a ODS 12 ONU – “Assegurar padrões de produção e consumo sustentáveis”, em sua meta nº. 7, que é a de “promover práticas de compras públicas sustentáveis, de acordo com as políticas e prioridades nacionais”.

- Obrigações da Contratada

A Contratada deverá formular sua proposta considerando que todos os serviços serão executados em horário comercial, e também considerar que, eventualmente, possam ser executados nos períodos noturno, finais de semana e feriados em casos específicos ou emergenciais.

A Contratada deverá declarar que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço, mediante conhecimento prévio dos locais onde os serviços deverão ser prestados.

Caso os serviços demandem aprovação de órgãos municipais, estaduais ou federais, tais como o Corpo de Bombeiros, a Vigilância Sanitária, entre outros, a Contratada deverá promover a obtenção das referidas aprovações, licenças, alvarás etc., que deverão ser entregues junto aos serviços para efeitos de recebimento.

A empresa Contratada deverá possuir disponibilidade de materiais para execução dos serviços e pessoal técnico especializado para o cumprimento do objeto da licitação. Os trabalhos serão executados por mão de obra especializada, devendo a Contratada estar ciente e aplicar as normas técnicas correspondentes a cada serviço descrito no escopo das OS.

A aprovação de medição prévia apresentada pela Contratada não a eximirá de qualquer das responsabilidades contratuais, nem implicará aceitação definitiva dos serviços executados.

A Contratada ficará obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas em relatório.

A Contratada deve adotar práticas de gestão que garantam os direitos trabalhistas e o atendimento às normas internas e de segurança e medicina do trabalho para seus empregados.

A Contratada deverá disponibilizar os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e de Proteção Coletiva (EPC), ferramentas, instrumentos de medição, máquinas, equipamentos e veículos de transporte vertical e horizontal de cargas e pessoas para a execução das atividades de modo confortável, seguro e de acordo com as condições climáticas.

Caberá a Contratada, no que couber, providenciar o registro das Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica (ARTs/RRTs) inerentes ao responsável técnico por OS emitida, durante sua execução, arcando inclusive com os custos oriundos ao recolhimento junto ao CREA ou CAU das taxas relativas aos respectivos registros.

- Requisitos de Segurança

Seguir os requisitos estabelecidos pela Política de Segurança da Informação da Câmara, caso existam.



Todas as informações consideradas sensíveis pela Câmara deverão ser resguardadas por parte da CONTRATANTE não sendo permitido, em hipótese alguma, o compartilhamento, cópia, retirada, reprodução, carga, levantamento, entre outros, de informações oriundas dos usuários da solução ou de sistemas informatizados institucionais sem a devida autorização prévia e expressa por parte da autoridade competente da Câmara.

São consideradas sensíveis, para fins de aplicação do item anterior, aquelas informações que por sua natureza são consideradas de interesse confidencial, restrita ou sigilosa como, por exemplo:

- Parte ou totalidade das informações armazenados nas bases de dados do sistema sobre os servidores da Câmara, sejam elas residentes interna ou externamente.
- Circulares e comunicações internas da Câmara.
- Quaisquer processos ou documentos classificados como RESTRITO ou CONFIDENCIAL pela Câmara.

- Requisitos gerais da demanda

Atendimento de serviços comuns de engenharia; - Fornecimento de mão de obra, conforme a quantidade e características dos serviços - Fornecimento de materiais, conforme a quantidade e características dos serviços - Fornecimento de equipamentos, conforme a quantidade e características dos serviços;

- Início dos serviços: seguir a tabela de atendimento definida em Termo de Referência, a contar do recebimento da ordem de serviço, ou a critério da fiscalização;

- Prazo de execução definido conforme a quantidade e características dos serviços;

- ART do responsável técnico; - O objeto a ser contratado deverá atender a todas as normas regedoras da engenharia civil e afins, tais como códigos, Leis, Decretos, Portarias e Normas Federais, Estaduais e Municipais, inclusive normas de concessionárias de serviços públicos locais.

O prazo de vigência da Ata de Registro de Preços (ARP) será de 1 (um) ano, contado do primeiro dia útil subsequente à data de divulgação no PNCP e Diário Oficial da Câmara, e poderá ser prorrogado por igual período, desde que comprovado que o preço é vantajoso, conforme artigo 22 do Decreto 11.462/2023.

– Outros Requisitos

Os serviços e documentos complementares devem ser compatíveis com a finalidade requerida, em quantidade e qualidade, conforme indicado em Termo de Referência próprio.

Especificar no Termo de Referência critérios em caso de custas de frete para substituição do equipamento em caso de acionar garantia, como funcionará em caso de manutenção.

- Local de execução: na sede da Câmara.

- Prazos: 12 (doze) meses com possibilidade de prorrogação sucessiva até o limite legal.

A vigência dos contratos decorrentes da ARP iniciará a partir da assinatura contratual, pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser renovado por até 10 (dez) anos, sendo resguardado o prazo da garantia da prestação dos serviços.

VIII-ESTRATÉGIA DE CONTRATAÇÃO (Lei 14.133/2021)

A estratégia para esta contratação segue abaixo:



1. DA continuidade	Serviço/Fornecimento contínuo? <input checked="" type="checkbox"/> Sim. <input type="checkbox"/> Não.
2. DA natureza do objeto	Serviço/Fornecimento comum ou singular? <input checked="" type="checkbox"/> Comum. <input type="checkbox"/> Singular.
3. DA Forma de seleção	Enquadramento? <input checked="" type="checkbox"/> Licitação (Pregão Eletrônico ou outra). <input type="checkbox"/> Dispensa. <input type="checkbox"/> Inexigibilidade. <input type="checkbox"/> Duplo enquadramento.
4. DO critério de julgamento	MENOR PREÇO ou outro? <input checked="" type="checkbox"/> MENOR PREÇO Global. <input type="checkbox"/> MENOR PREÇO Unitário. Outro: <input type="checkbox"/> Maior desconto. <input type="checkbox"/> Técnica e preço. <input type="checkbox"/> Outro
5. DO registro de preços	Registro de Preços via ATA? <input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.

1- Da continuidade dos serviços: Contínuo

É imprescindível a contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva de todos os sistemas que compõem o edifício sede da Câmara, com vistas a preservar sua vida útil, mantendo-os dentro dos padrões operacionais, de maneira a proporcionar segurança e bem-estar àqueles que utilizam e usufruem do ambiente, resguardando a Administração de danos e prejuízos.

Justificativa:

- Manter a prestação de serviços essenciais;
- Evitar interrupções que possam prejudicar a coletividade;
- Atender a demanda de serviços.

O princípio da continuidade dos serviços públicos é um princípio constitucional que prevê que os serviços públicos não podem ser interrompidos.

2- DA natureza do objeto: Comum

O termo 'comum' pode ser compreendido como objeto de natureza simples, cuja descrição e detalhamento não guardem a complexidade, ou, mesmo, dificuldade de identificação que, via de regra, impediria a contratação na modalidade Pregão”.

3- DO Enquadramento/ Licitação: Pregão Eletrônico

A competição é viável, dada a natureza comum do objeto, não sendo cabível a contratação direta pela estimativa de custo, seguirá por Pregão eletrônico.

4- DO critério de julgamento: MENOR PREÇO Global

Nos termos da Súmula 247/2004-TCU a obrigatoriedade de adjudicação por item depende da demonstração de que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, quando o agrupamento é efetuado por lote ou preço global.

O critério de julgamento adotado será o de **MENOR PREÇO GLOBAL**, dado que o escopo dos serviços está claramente



definido, permitindo que os licitantes apresentem propostas com valores totais fixos para a execução completa da solução. Essa abordagem proporciona previsibilidade dos custos e garante a escolha da proposta mais econômica, assegurando que todos os requisitos técnicos, legais e operacionais sejam plenamente atendidos.

Considerando o elevado número de itens, a organização em lotes evita que inúmeros contratos sejam celebrados com diferentes fornecedores, situação que, tecnicamente, afeta diretamente a rotina da Administração, prejudicando a eficiência administrativa, que passa pela otimização do gerenciamento de seus contratos de fornecimento

5- DO registro de preços: ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

- Não se aplica SRP.

IX- PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, VIII - obrigatório)

O parcelamento do objeto é a análise relativa à divisão do objeto licitado em itens ou lotes sempre que isso incorrer em potencial **aumento da competitividade** sem afetar negativamente os aspectos técnicos, com **economia de escala preservada**. Um dos objetivos é **ampliar a disputa**, tendo a divisão como uma forma de alcançar o resultado desejado, considerando ainda a **viabilidade técnica** e ser **economicamente vantajoso**, arts. 40, inciso V, alínea 'b', e 47, inciso II, da lei 14.133/21.

Assim, o parcelamento será necessário quando houver viabilidade técnica (no caso de objetos que não configuram sistema único e integrado) ou quando não houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

- Na presente demanda, considerando-se o disposto, adotou-se:

Parcelamento Não parcelamento.

Justificativa:

Em relação ao princípio do parcelamento instituído pelo artigo 47, II, da Lei 14.133/2021, a conclusão é a de que a divisão do objeto em questão NÃO é benéfica para a Instituição devido à inviabilidade econômica do parcelamento em itens, ainda mais se considerarmos que a Câmara possui apenas uma unidade predial.

X- RESULTADOS PRETENDIDOS (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, IX)

A solução deverá permitir o alcance dos seguintes resultados:

Id	Resultados pretendidos
1	Manter a segurança e a funcionalidade das instalações prediais
2	Viabilizar maior economia e rapidez na execução das manutenções prediais necessárias
3	Manter a disponibilidade ininterrupta dos ambientes e equipamentos
4	Promover o uso permanente, seguro e confortável das instalações
5	Minimizar ou evitar a deterioração das instalações
6	Reduzir os custos de manutenção
7	Reduzir ou eliminar os desperdícios

Com a contratação da solução proposta, a Câmara Municipal da Serra pretende promover a eficiência no atendimento das



demandas de reparo com a redução de custos de manutenção por meio de um planejamento de custos, dando pleno funcionamento das instalações e sistemas.

XI- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, X)

Não foram identificadas providências especiais para além das regulares, prévias à contratação.

Nos termos do art. 117 da Lei 14.133/2021, a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração, especialmente designados, devendo ser designados servidores com conhecimento técnico para acompanhar e fiscalizar a entrega dos projetos.

A Câmara irá designar servidor/colaborador para fiscalização e gestão do contrato.

A Contratada deverá designar preposto para representar a empresa e atuar como principal interlocutor.

A Câmara deverá prover os devidos acessos à Contratada, de modo que a mesma possa executar satisfatoriamente os serviços, inclusive definindo horários, formas de acesso etc.

Ressalta-se a importância de elaboração de cronograma com as atividades, em especial manutenção preventiva, necessárias à adequação do órgão para que a contratação surta seus efeitos. Considerando a programação das atividades, a Contratada deverá programar a prestação de serviços em horários nos quais os ambientes não estejam sendo utilizados, salvo nos casos de acionamento da Contratada para reparos urgentes e emergenciais.

A equipe de fiscalização do contrato deve acompanhar a execução dos serviços, a programação de uso x manutenção.

XII- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, XI)

Não se aplica.

A contratação prevê o fornecimento de insumos, o que dispensa contratação apartada para isso.

Recomenda-se que a vigência desta contratação se inicie no dia imediatamente posterior à expiração do atual contrato, para que não haja descontinuidade da prestação.

XIII-IMPACTOS AMBIENTAIS (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, XII)

O setor da construção civil de modo geral causa diversos impactos ambientais, como a geração de resíduos, o consumo de recursos naturais para a produção de insumos, mudanças no solo, áreas de sol e vegetação, reflexos no aumento do consumo de água, energia elétrica, entre outros.

Considerando o fato de que os serviços de manutenção predial visam prioritariamente o reparo de estruturas já existentes, **não há previsão de grandes impactos ambientais em decorrência da execução dos serviços.** Contudo, a fim de resguardar a sustentabilidade e eficiência da contratação foram estabelecidos critérios e práticas de sustentabilidade anteriormente neste estudo.

Os possíveis impactos ambientais se limitam à eventuais consequências causadas pelo descarte de resíduos sólidos oriundos da execução dos serviços de manutenção. Entretanto, dentre os requisitos da contratação tem presente a menção às orientações e indicações de legislação ambiental a serem observadas na execução do objeto.

A Classificação dos Resíduos da Construção Civil (RCC) são aqueles gerados nas construções, reformas, reparos e demolições de obras da construção civil e os resultantes da preparação e escavação de terrenos para obras civis, pela Resolução CONAMA 307/2002, o gerador é responsável pelo gerenciamento desses resíduos. Serão observadas as legislações aplicáveis.



Atentar-se para o baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Os materiais e equipamentos a serem utilizados nas edificações devem atender a critérios de segurança, durabilidade e eficiência, de modo a gerar menos resíduos, menor desperdício e menor impacto ambiental. Deve-se considerar também a possibilidade de reciclagem dos materiais após o uso. A escolha dos materiais deve considerar sua qualidade, a técnica de construção adequada e mão de obra disponível, observando os aspectos de fornecimento, disponibilidade do material, vida útil e a manutenção do ambiente construído.

Quanto à equipe da contratada, no que diz respeito às relações de trabalho nas obras de construção civil, deve possuir Capacitação, fazer uso de EPI's quando for o caso.

A pretensa contratação, portanto, coaduna-se com a prática da Administração Pública.

XIV-GARANTIA (Lei 14.133/2021, arts. 96 e seguintes)

A discricionariedade do agente administrativo em exigir a garantia contratual básica é limitada e moldada pelos princípios da economicidade e da competitividade (Niebuhr). A garantia contratual somente será exigida quando a complexidade do valor da contratação importar em consideráveis riscos de prejuízos à Administração em razão do inadimplemento do contratado. Se não houver risco, não há justificativa para onerar as propostas e tolher a competição, exigindo garantia básica.

Será exigida a garantia da contratação, percentual e condições devem ser descritos nas cláusulas contratuais.

Não será exigida garantia, até o momento não foi identificada relevância para tanto.

XV- ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO (Lei 14.133/2021)

O documento que materializa a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e a boa execução contratual consta de forma apartada em Mapa de Riscos.

XVI- POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (Lei 14.133/2021, art. 18, § 1º, XIII)

Observar Quadro-resumo da **ESTRATÉGIA DE CONTRATAÇÃO**.

Este estudo preliminar evidencia que a contratação da solução ora descrita se mostra tecnicamente possível fundamentadamente necessária.

Diante do exposto, declara-se viável a contratação pretendida.

Data da conclusão: 02/04/2025

Elaborado por:


CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA
Leticia Reis Pimentel
Transporte e Manutenção

Leticia Reis Pimentel
Coordenadora de Transporte e
Manutenção

Elaborado e Aprovado por:


CÂMARA MUN C PAL DA SERRA
Renan Ferreira Filho
Diretor Geral Escola Legislativa

Renan Ferreira Filho
Diretor Geral