



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Portão/RS
Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Viação/SEMPOV

Objeto da contratação:

- Contratação de pessoa jurídica para a prestação dos serviços de manutenção preventiva, corretiva ou pequenas reformas em todas as edificações, áreas de uso público e instalações prediais de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Portão, com fornecimento de materiais e mão de obra.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente licitação é a contratação de empresa para a prestação de serviços de manutenção preventiva, corretiva ou pequenas reformas de todas as edificações e instalações prediais de Responsabilidade da Prefeitura Municipal de Portão, com fornecimento de materiais e mão de obra.

A contratação é necessária para atender as demandas da conservação física das edificações e espaços públicos, que com o passar do tempo, sofrem com intercorrências climáticas, desgaste por uso e também natural, e acabam por necessitar estas intervenções para que mantenham condições apropriadas de uso, habitabilidade e salubridade, a fim de garantir a integridade e conforto de seus usuários.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida dos serviços será feita conforme a demanda de cada Secretaria Municipal, com a emissão de ordem de compra específica para cada serviço após orçamento prévio, ou então geração de contrato com valor definido, sendo que tais valores deverão estar previstos nas despesas de cada Secretaria e no Plano de Contratações Anual do Município de Portão, estando assim alinhadas com o planejamento desta Administração.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Deverão ser prestados serviços de engenharia para manutenção e pequenas reformas prediais, sendo a manutenção dividida em preventiva e corretiva e a reforma com delimitações estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas - IBR.

Manutenção Preventiva:

São serviços prestados de forma rotineira, com vistas à preservação da vida útil, das características, do rendimento e da integridade física das instalações.

Manutenção Corretiva:

É a intervenção exigida ou os serviços prestados devido a falha ou funcionamento inadequado de equipamentos, componentes ou sistemas construtivos que possam prejudicar a integridade física das edificações.

Reforma predial:

Conforme a Orientação Técnica - OT nº 002/2009 do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas - IBR, reformar consiste em alterar as características de partes de uma obra ou de seu todo, desde que mantendo as características de volume ou área sem acréscimo e a função de sua utilização atual. Sendo assim, a reforma predial objeto desse contrato trata exclusivamente da recuperação do imóvel sem acréscimo de área ou construção de novos volumes externos à preexistência, objetivando alterar apenas o layout interno das edificações conforme a necessidade, incluindo reforma de pátios, estacionamentos, calçadas, rampas, muros e cercamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

Execução dos serviços:

A execução dos serviços a serem prestados deverá obedecer rigorosamente:

- a) As normas e especificações constantes no presente documento;
- b) As Normas Técnicas específicas, sempre que houver;
- c) As Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia);
- d) Aos manuais, prescrições e recomendações dos fabricantes;
- e) As normas internacionais consagradas, na falta de normas da ABNT;
- f) Às disposições legais Federais, Estaduais e Municipais pertinentes.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os quantitativos de itens podem ser estimados para a contratação pretendida tendo como parâmetro as últimas contratações com o mesmo objeto, realizadas por esta Administração (Pregão Presencial 73/2022 - R\$3.000.000,00). Este Pregão anterior foi utilizado quase que em sua totalidade, correspondendo à média atual da real necessidade da Administração.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Foram analisadas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros editais, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, e as que foram identificadas foram incorporadas na contratação em análise.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado deste Contrato será de R\$3.000.000,00 (Três Milhões de Reais), para as Manutenções Preventivas e Corretivas de todas as edificações de responsabilidade da Prefeitura Municipal (SEME, SEMAG, SEMASH, SEMSA, SEMPOV, SEMCDT), assim como praças municipais e demais prédios alugados pela Prefeitura. Destes valores deverá ser considerado um percentual de 60% destes valores para materiais utilizados e 40% destes valores para mão-de-obra.

O parâmetro de salário base da hora/homem trabalhada será definido pelo Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil – SINAPI/RS, do mês da requisição de serviços.

O preço a ser pago da hora trabalhada será de acordo com o percentual de desconto proposto pela empresa vencedora para cada um dos profissionais propostos, pelo período de doze meses.

As horas trabalhadas serão distribuídas conforme necessidade de cada serviço e autorizada pela equipe de Fiscalização da SEMPOV. Será vencedora a empresa que apresentar o maior percentual de desconto sobre os preços do SINAPI.

Os materiais serão adquiridos pela contratada após a aprovação da planilha de preços unitários dos materiais com base no Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil - SINAPI/RS, do mês da requisição de serviços, elaborada e assinada pelo responsável técnico da contratada, devidamente identificado e com número do registro no conselho competente, contendo também o tempo estimado de execução e a lista dos profissionais utilizados na execução do serviço orçado. Caso o material não esteja nos insumos listados na planilha SINAPI, deverá ser informado para o setor de Fiscalização para providenciar estes insumos com cotação de preços. Será utilizado então o preço mediano com aplicação de BDI e o desconto da empresa.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A fim de se alcançar o objetivo pretendido, a solução como um todo abrange a contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva dos sistemas elétricos, hidráulicos,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

sanitários, prevenção de incêndio, equipamentos, sistemas construtivos e instalações dos prédios, áreas e equipamentos públicos da Prefeitura Municipal de Portão, com o fornecimento de mão de obra, material e equipamentos necessários adequados à execução dos serviços.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disso, foi verificado pela equipe técnica de planejamento que a solução não pode ser dividida, por trazer riscos a boa execução dos serviços demandados, observando que o parcelamento dos itens trará perda de eficiência, prejuízo técnico à Administração e potencial comprometimento da satisfatória e integral execução contratual.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada em manutenção predial pela administração pública tem se demonstrado uma forma eficaz e eficiente em termos de economicidade, pois desenvolve a relação de efetiva parceria em busca de menores custos e maior qualidade, através de ganhos mútuos e de contratação não apenas de atividades, mas de soluções. Quando implementado de forma adequada, a planificação, execução e supervisão permanente dos serviços, gera uma operação correta e eficaz, realizando os serviços de forma meticulosa e constante, mantendo sempre, em perfeita ordem, todas as dependências das edificações.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

A Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Viação indicará servidores para atuarem como gestores e fiscais do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens/serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A CONTRATADA deverá adotar soluções que ofereçam segurança e conforto ambiental (insolação, ventilação, luminosidade, higiene, ergonomia e acústica) a funcionários e usuários. Deverá ainda garantir o correto armazenamento e manuseio de materiais e ferramentas necessários para o atendimento dos prazos acordados, atentando para os aspectos ambientais e de segurança. Deverá providenciar a separação e o manuseio adequado de resíduos gerados, conforme a legislação ambiental vigente.

A CONTRATADA deverá comprometer-se a prestar serviços de acordo com a legislação ambiental vigente, assim como respeitar todas as normas que tratam do assunto, gerindo de forma eficiente o uso dos recursos para realizar os serviços com eficácia, economicidade e eficiência, bem como reduzir a geração de resíduos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Portão/RS, Outubro de 2023.

LUCAS RAFAEL FERNANDES MAURER

Técnico em Edificações

Chefe de Equipe de Planejamento Urbano

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Viação/SEMPOV.

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR

DELMAR HOFF

Prefeito Municipal

Portão/RS, Outubro de 2023