

DNOCS 4 DERUR - ARACAJU - SE

Estudo Técnico Preliminar 17/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 59414000218/2025-10

2. Descrição da necessidade

A Coordenadoria Estadual do DNOCS em Sergipe (CEST-SE) dispõe de diversas unidades e edificações que necessitam de manutenção periódica e de eventuais intervenções corretivas, a fim de assegurar a conservação, a funcionalidade e a segurança das instalações físicas utilizadas nas atividades administrativas e operacionais do órgão.

A inexistência de contrato vigente para a execução desses serviços tem ocasionado dificuldades na realização de reparos emergenciais e na prevenção de danos maiores às estruturas prediais, o que pode comprometer a continuidade das atividades institucionais.

A contratação de empresa especializada, com atuação sob demanda, visa garantir resposta ágil às necessidades de manutenção e reforma, permitindo intervenções planejadas e corretivas em tempo hábil, conforme as prioridades e disponibilidades orçamentárias.

O modelo de contratação sob demanda proporciona maior economicidade e eficiência administrativa, uma vez que os serviços serão executados apenas quando houver necessidade, evitando custos fixos e assegurando a adequada manutenção do patrimônio público sob responsabilidade da CEST-SE /DNOCS.

A presente contratação encontra amparo no disposto nos arts. 11 e 18 da Lei nº 14.133/2021, que estabelecem a necessidade de planejamento das contratações públicas com vistas à satisfação do interesse público e à eficiência do gasto, bem como no art. 6º, inciso XLVI, que define como serviço comum de engenharia aquele cujas características possam ser objetivamente definidas em edital e no termo de referência, como é o caso dos serviços de manutenção e reforma predial sob demanda.

Dessa forma, a contratação justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade e a qualidade dos serviços públicos, a preservação do patrimônio público e a otimização dos recursos financeiros, assegurando que as intervenções de manutenção e reforma ocorram de forma planejada, segura e dentro dos parâmetros legais e técnicos aplicáveis.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenadoria Estadual de Sergipe - Substituta	Sônia Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A solução contratada deve garantir a manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura dos prédios do DNOCS/SE, de forma a evitar falhas constantes e imprevistas.

A empresa contratada deve possuir experiência comprovada na realização de serviços de manutenção predial em prédios públicos.

É fundamental que a solução proposta atenda às normas técnicas e legislações vigentes relacionadas à manutenção de edificações públicas.

A empresa contratada deve disponibilizar uma equipe técnica qualificada e treinada para realizar os serviços de manutenção de forma eficiente e segura.

É necessário que a solução contratada inclua relatórios periódicos de acompanhamento da situação da infraestrutura dos prédios públicos, visando identificar e corrigir eventuais problemas de forma ágil.

A proposta deve contemplar um cronograma detalhado de execução dos serviços de manutenção, garantindo a regularidade das intervenções e o cumprimento dos prazos estabelecidos.

Deve ser prevista a utilização de materiais e equipamentos de qualidade na realização dos serviços de manutenção, visando garantir a durabilidade e eficácia das intervenções.

A empresa contratada deve oferecer garantia dos serviços prestados, assegurando que eventuais problemas serão resolvidos sem custos adicionais para o DNOCS/SE.

5. Levantamento de Mercado

Para uma contratação de baixo custo tomamos como base para definição de preços de referência os valores unitários praticados em sistemas oficiais de referência de preços na Tabela de preços do SINAPI estado de Sergipe.

6. Descrição da solução como um todo

A escolha da contratação de uma empresa especializada em manutenção predial para atender às necessidades do DNOCS se justifica pelos seguintes motivos técnicos e operacionais:

- **Expertise técnica:** Ao optar por uma empresa especializada em manutenção predial, o Órgão 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.
- **Atendimento personalizado:** Essas empresas possuem conhecimento específico sobre as demandas de manutenção predial e poderão oferecer um atendimento personalizado, adequando os serviços às necessidades específicas de cada edifício público. Isso contribuirá para a otimização dos recursos e a maximização dos resultados.
- **Agilidade na resposta às emergências:** Com a contratação de uma empresa especializada em manutenção predial, o Órgão 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.
- **Redução de custos a longo prazo:** Ao investir na manutenção preventiva e corretiva dos prédios públicos, o Órgão 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.
- **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, o Órgão terá a certeza de que os trabalhos realizados estarão dentro das normas exigidas, assegurando a integridade dos prédios e o bem-estar dos usuários. Portanto, a contratação de uma empresa especializada em manutenção predial se mostra como a solução mais adequada para atender às demandas do Órgão, proporcionando eficiência, qualidade, segurança e economia a longo prazo.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As estimativas de quantitativos foram calculadas através do Quadro de Demanda constante no Documento de Formalização de Despesa.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 100.000,00

O valor estimado da contratação é R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com base na tabela oficial do SINAPI.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação não será parcelada, pois a manutenção predial é uma necessidade urgente e contínua para resolver as falhas existentes nos prédios públicos. Parcelar o processo de contratação poderia atrasar a resolução dos problemas e impactar ainda mais na prestação de serviços. Por isso, a contratação deve ser realizada de forma integral e imediata para garantir a segurança e qualidade dos espaços públicos.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação não está alinhada com contratações correlatas e/ou independentes. A solução escolhida pode ser implementada de forma independente, sem a necessidade de outros serviços complementares.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está alinhada com o Planejamento Estratégico do DNOCS em conformidade com o Regimento Interno e legislação vigente.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A licitação possui prioridade alta em razão da necessidade imediata de garantir condições adequadas de funcionamento e segurança nas unidades físicas da CEST-SE/DNOCS. A ausência de contrato vigente para manutenção e reparos pode comprometer a continuidade das atividades administrativas e operacionais, além de agravar danos estruturais e gerar custos futuros mais elevados.

13. Providências a serem Adotadas

Não se verifica, em termos de capacitação ou infraestrutura, qualquer providência necessária para a contratação.

Sob a ótica dos trâmites administrativos, verifica-se a necessidade de nomeação de uma comissão técnica para avaliação das propostas no certame, bem como equipe de fiscalização do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Os possíveis impactos ambientais gerados pela presente contratação estão relacionados ao descarte de entulhos e restos de materiais relacionados às intervenções nos equipamentos prediais e a outros resíduos gerados no decorrer do contrato. Nesse sentido, a Contratada deve adotar práticas de otimização de recursos/redução de desperdícios/menor poluição, bem como práticas de sustentabilidade na execução dos serviços em cumprimento ao disposto no art. 6º da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, publicada no DOU de 20/01/2010, abaixo transcrito:

- Empregar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;
- Adotar medidas para evitar o desperdício de água tratada.
- Fornecer materiais e equipamentos de reposição, como lâmpadas, por exemplo, que gerem menor ruído no seu funcionamento conforme a Resolução CONAMA nº 20, de 7 de dezembro de 1994;
- Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários, para a execução de serviços;
- Realizar um programa interno de treinamento de seus empregados, nos 03 (três) primeiros meses de execução contratual, para redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Realizar a separação dos resíduos recicláveis descartados pela CGU, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, que será procedida pela coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da IN/MARE nº 6, de 3 de novembro de 1995 e do Decreto nº 5.940, de 25 de outubro de 2006 e a Instrução Normativa Nº 89, de 23 de setembro de 2016;
- Respeitar as Normas Brasileiras – NBR – publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Prever a destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999;
- Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários, para a execução de serviços;
- Utilizar na prestação de serviços bens constituídos, todo ou em parte, por material reciclado, atóxico, biodegradável, conforme ABNT NBR – 15448-1 e 15448-2;
- Empregar na prestação dos serviços produtos sustentáveis ou de menor impacto ambiental em relação aos seus similares em que sejam observados os requisitos ambientais para a obtenção de certificação do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO;
- Realizar o adequado acondicionamento dos resíduos recicláveis descartados pela Administração.
- Os resíduos sólidos reutilizáveis e recicláveis devem ser acondicionados adequadamente de forma diferenciada, para fins de disponibilização à coleta seletiva.
- Otimizar a utilização de recursos e a redução de desperdícios e de poluição, através das seguintes medidas, dentre outras:

- a) Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas ou poluentes;
 - b) Substituir as substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;
 - c) Racionalizar o consumo de energia (especialmente elétrica) e adotar medidas para evitar o desperdício de água tratada;
 - d) Treinar e capacitar periodicamente os empregados em boas práticas de redução de desperdícios e poluição.
- Desenvolver ou adotar manuais de procedimentos de descarte de materiais potencialmente poluidores, dentre os quais:
 - a) Pilhas e baterias que contenham em suas composições chumbo, cádmio, mercúrio e seus compostos devem ser recolhidas e encaminhadas aos estabelecimentos que as comercializam ou à rede de assistência técnica autorizada pelas respectivas indústrias, para repasse aos fabricantes ou importadores;
 - b) lâmpadas fluorescentes e frascos de aerossóis em geral devem ser separados e acondicionados em recipientes adequados para destinação específica;
 - c) pneumáticos inservíveis devem ser encaminhados aos fabricantes para destinação final, ambientalmente adequada, conforme disciplina normativa vigente.
 - d) Acondicionar os materiais, preferencialmente, em embalagem individual adequada, com o menor volume possível, que utilize materiais recicláveis, de forma a garantir a máxima proteção durante o transporte e o armazenamento;

A contratada deverá, ainda:

- 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;
- Orientar sobre o cumprimento, por parte dos seus empregados, das Normas Internas e de Segurança e Medicina do Trabalho, tais como prevenção de incêndio nas áreas de prestação de serviço, zelando pela segurança e pela saúde dos usuários e da circunvizinhança;
- Destinar de forma ambientalmente adequada todos os materiais e equipamentos que foram utilizados na prestação dos serviços;
- Conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores envolvidos na prestação dos serviços.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A presente contratação encontra amparo no disposto nos arts. 11 e 18 da Lei nº 14.133/2021, que estabelecem a necessidade de planejamento das contratações públicas com vistas à satisfação do interesse público e à eficiência do gasto, bem como no art. 6º, inciso XLVI, que define como serviço comum de engenharia aquele cujas características possam ser objetivamente definidas em edital e no termo de referência, como é o caso dos serviços de manutenção e reforma predial sob demanda

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ANA CRISTINA NASCIMENTO ARAUJO

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 06/11/2025 às 12:14:05.

