

# Estudo Técnico Preliminar 34/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 08430.007832/2024-84

## 2. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) objetiva apontar a solução que melhor atende aos interesses da Administração em face da demanda de manutenção predial preventiva e corretiva das unidades da Polícia Federal (PF) no Estado do Rio Grande do Sul (RS), formalizada através do Documento de Formalização de Demanda GTED/SELOG/SR/PF/RS 37570863.

Este ETP foi desenvolvido com base na Instrução Normativa SEGES/ME nº 40, de 22 de maio de 2020. De acordo com a referida Instrução Normativa, os ETP's deverão evidenciar o problema a ser resolvido e a melhor solução dentre as possíveis, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação.

Os serviços referenciados neste ETP, dadas as suas características, se enquadram no conceito de **serviços comuns de engenharia**, visto que as atividades desenvolvidas pelos profissionais designados para a contratação pretendida possuem padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais do mercado, bem como, conforme Art. 6º, inciso XXI, alínea a, da Lei Nº 14.133/2021, necessitam, por força de lei, de um responsável técnico para sua execução.

O serviço em questão se encaixa como continuado uma vez que a manutenção predial pode ser interpretada como sendo um conjunto de serviços auxiliares e necessários à Administração no desempenho das respectivas atribuições, visto que, se interrompidos, podem comprometer a continuidade de atividades essenciais e cuja contratação deva estender-se por mais de um exercício financeiro.

A vigência do novo contrato será plurianual (60 meses), em razão de que:

- A manutenção predial geralmente envolve custos contínuos e previsíveis ao longo do tempo. Um contrato de longo prazo permite que a gestão financeira e orçamentária da empresa ou do condomínio seja feita de forma mais eficiente, distribuindo os custos de manutenção de maneira uniforme ao longo de vários anos.
- Ao firmar um contrato de manutenção predial por um período mais longo, as partes podem negociar melhores condições e preços, gerando descontos ou condições mais favoráveis para ambas as partes. Isso ocorre, pois o prestador de serviço tem mais previsibilidade e comprometimento com o contrato, o que facilita uma negociação vantajosa.
- A manutenção predial envolve uma série de serviços regulares, como limpeza, reparos e inspeções de sistemas de segurança e infraestrutura. Com um contrato plurianual, as empresas e condomínios garantem que esses serviços serão realizados de maneira constante e sem interrupções, o que assegura maior estabilidade e eficiência ao longo do tempo.
- Um contrato de longo prazo fomenta a construção de um relacionamento de confiança entre o contratante e o prestador de serviços. Isso pode resultar em um serviço de manutenção de melhor qualidade, já que o prestador de serviços estará mais comprometido com a satisfação do cliente e a boa execução dos serviços.
- A renovação periódica de contratos pode demandar novos processos licitatórios. Ao ter um contrato de manutenção predial com vigência plurianual, evita-se a necessidade de realizar novas licitações a cada ano, economizando tempo e recursos administrativos.
- Com uma visão de longo prazo, é possível implementar um plano de manutenção preventiva mais eficaz, o que contribui para a durabilidade dos equipamentos e estruturas do prédio, evitando custos elevados com reparos emergenciais e melhorando a segurança do local.
- Em contratos de curto prazo, existe o risco de descontinuidade caso o prestador de serviços não seja renovado ou tenha problemas para manter a execução dos serviços. Com a vigência plurianual, a continuidade dos serviços é mais garantida.

### 3. Descrição da necessidade

A contratação de serviços de manutenção predial é essencial para garantir o bom funcionamento e a segurança do ambiente de trabalho dentro da Polícia Federal, sobretudo em relação aos seguintes aspectos:

**Segurança e prevenção de acidentes:** A manutenção preventiva de sistemas elétricos, hidráulicos, estruturas e equipamentos evita o risco de falhas que possam comprometer a segurança dos servidores, prestadores de serviço, visitantes e público externo que ocupam os prédios da Polícia Federal diariamente. Isso é fundamental para prevenir acidentes, como curtos-circuitos, vazamentos de água, desabamentos de partes da estrutura, entre outros.

**Durabilidade do patrimônio público:** As edificações da Polícia Federal (e as instalações que os compõem) são bens de valor significativo, sendo essenciais para a eficaz prestação dos serviços públicos de sua incumbência. A manutenção regular assegura a preservação dessas construções e evita a deterioração precoce, aumentando sua vida útil e otimizando os investimentos públicos em infraestrutura.

**Eficiência operacional:** Ambientes bem mantidos contribuem para o bom desempenho das atividades cotidianas, garantindo que todos os sistemas e equipamentos funcionem de maneira eficiente. Isso resulta em economia de energia, água e outros recursos, além de otimizar o uso dos espaços e promover um ambiente de trabalho mais produtivo.

**Conservação da imagem institucional:** Um prédio bem mantido reflete a seriedade e o comprometimento da administração pública com a qualidade dos serviços prestados à população. Além disso, a boa conservação das instalações contribui para a imagem positiva do órgão público perante a sociedade.

**Redução de custos no longo prazo:** Embora os serviços de manutenção envolvam custos regulares, a falta de manutenção pode levar a gastos elevados com reparos emergenciais e até mesmo com a necessidade de reconstrução de partes da edificação. Manutenções preventivas são mais econômicas a longo prazo do que ações corretivas inesperadas.

Portanto, a contratação de serviços de manutenção predial é uma medida estratégica para garantir a integridade física e funcional do imóvel público, assegurar a segurança de seus usuários e otimizar os recursos disponíveis, resultando em um ambiente mais seguro, eficiente e sustentável.

O atual contrato de manutenção predial da SR/PF/RS não poderá ser renovado, em razão do limite de renovações permitido pela antiga Lei Nº 8.666/1993.

Além disto, o contrato atual não está atendendo de maneira plena às necessidades de atendimento desta SR/PF/RS, devendo ser redimensionada a sua equipe fixa, aumentada sua cota de materiais e de serviços em geral, além do fato de que as unidades da Polícia Federal (PF) no interior do Estado do Rio Grande do Sul hoje não estão abarcadas por nenhum tipo de contrato de manutenção predial, sendo este último motivo o que tem levado a estrutura predial do órgão no Estado a um estágio de avançada deterioração, ensejando diversas obras emergenciais que poderiam ser evitadas através de medidas de conservação dos imóveis.

Verifica-se a necessidade de contratação da prestação do serviço em apreço visando à execução das atividades de manutenção – primordialmente preventiva e corretiva, prezando pela economicidade dos investimentos, a segurança e conforto dos usuários, das instalações, dos sistemas e dos equipamentos das unidades.

Sendo assim, considerando que:

1. A PF **não dispõe** em seu quadro funcional pessoal específico para execução rotineira dos serviços descritos e também tais atividades não constituem objeto da instituição, a terceirização da mão de obra se torna essencial para manter as edificações em perfeito funcionamento, garantindo o funcionamento administrativo e policial das instalações das unidades da PF no interior do Estado do Rio Grande do Sul;
2. O serviço de manutenção predial possibilita a operação contínua e ininterrupta dos diversos sistemas, equipamentos e instalações prediais da Polícia Federal no Estado do Rio Grande do Sul, garantindo condições mínimas de conforto ambiental, segurança, saúde e bem-estar, necessárias para o desempenho das atividades do órgão, além de zelar pela preservação dos imóveis locados e próprios, bem como o patrimônio público constante nas instalações;
3. A inexistência (ou a execução inadequada) de manutenção nas instalações e nos sistemas, objeto da presente formalização de demanda, traz prejuízo ao andamento dos trabalhos do Órgão, bem como os inevitáveis transtornos que eventuais interrupções no funcionamento normal do órgão indubitavelmente causariam a terceiros interessados – vale dizer, à população que se utiliza dos serviços, como, por exemplo, a expedição de passaporte, processos relativos a estrangeiros; registro, porte e devolução de armas de fogo; segurança privada; produtos químicos; oitivas; dentre outros; e

4. A PF dispõe de instalações e sistemas de razoável complexidade, que necessitam, com frequência, de manutenção corretiva para sanar defeitos impossíveis de serem previstos ou evitados. Ademais, a constante ampliação das atividades da Polícia Federal impõe a necessidade de adequação, recuperação e ampliação nas instalações e sistemas, de forma a atender à demanda dos ambientes de trabalho, como, por exemplo, a substituição ou instalação de luminárias, adequação de pontos elétricos ou a movimentação de divisórias.
5. A representação da PF no Estado do RS acontece em 17 Municípios, sendo 13 deles com Delegacias, 1 com a Superintendência e os demais com postos aduaneiros e outras unidades de investigação descentralizadas. Em termos de número de imóveis, atualmente há 48 imóveis, número este bastante expressivo quando comparado com a estrutura predial da PF em outras Unidades da Federação, conforme censo elaborado pela Divisão de Engenharia e Arquitetura (DEA/CGPLAM/DLOG/PF).

A solução ideal seria a contratação do objeto "manutenção predial", para todas as edificações da Polícia Federal no Estado do Rio Grande do Sul. Tal objeto demandaria custos estimados da ordem de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) anuais, sendo inviável frente às restrições orçamentárias que estão previstas para o ano de 2025.

Desta maneira, resta somente a recontração do objeto em questão para as instalações da Polícia Federal localizadas no Município de Porto Alegre, cujo custo estimado deverá ficar na ordem de **R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)** anuais, conforme atualizações monetárias aplicadas ao contrato atualmente em vigor.

## 4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
GTED/SELOG/SR/PF/RS	CARLOS ANDRÉ XAVIER VILLELA
SELOG/SR/PF/RS	CARINA MARIA BELLO DE CARVALHO
SR/PF/RS	ALDRONEI ANTÔNIO PACHECO RODRIGUES

## 5. Descrição dos Requisitos da Contratação

### 1. Qualificação Técnica da Empresa Contratada

- **Experiência e Capacidade Técnica:** A empresa contratada deve comprovar experiência mínima em serviços de manutenção predial, com a execução de projetos similares e a capacidade técnica para lidar com diferentes tipos de manutenção (preventiva, corretiva, emergencial).
- **Profissionais Qualificados:** Os profissionais envolvidos devem ter qualificação específica (certificados, cursos de capacitação, etc.) para cada tipo de serviço a ser prestado, como eletricitas, encanadores, pedreiros, etc. É necessário especificar que os profissionais indicados como responsáveis técnicos devem ser registrados no conselho competente (CREA, CAU ou CRT, conforme o caso concreto).

### 2. Normas Técnicas e Regulamentações

- **Conformidade com Normas Técnicas:** Os serviços executados pela futura Contratada devem estar de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), normas de segurança do trabalho, e outras regulamentações do setor público e privado.
- **Licenciamento e Certificação:** A empresa deverá possuir licenças e certificações necessárias para a execução dos serviços, conforme a legislação vigente.

### 3. Qualidade e Garantia dos Materiais Utilizados

- **Materiais de Qualidade:** Os materiais utilizados na manutenção predial (como tintas, fiações, tubo, conexões, sistemas hidráulicos, etc.) devem atender aos padrões de qualidade mínimos estabelecidos. Estes materiais devem ser duráveis, seguros e compatíveis com os requisitos do prédio.
- **Garantia de Serviços e Materiais:** A contratada deve oferecer garantia mínima sobre os serviços prestados e materiais utilizados, de forma a assegurar a durabilidade das soluções implementadas e cobertura para eventuais falhas.

### 4. Padrões Mínimos de Qualidade e Segurança

- **Qualidade no Atendimento:** O serviço de manutenção deve ser realizado de forma a garantir a integridade física do imóvel e a segurança dos seus ocupantes. Deve-se especificar que a contratada deve observar os requisitos de segurança no trabalho, conforme as normas da NR-18 (Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção) e outras aplicáveis.
- **Controle de Qualidade:** Será exigida a implementação de processos de controle de qualidade durante a execução dos serviços. Isso pode incluir inspeções periódicas, relatórios técnicos detalhados sobre o andamento dos serviços e registro de todas as manutenções realizadas.

### 5. Frequência e Regularidade dos Serviços

- **Serviços Preventivos:** Será especificada a frequência mínima dos serviços de manutenção preventiva, como inspeções periódicas, limpeza de sistemas, troca de filtros, e verificação de sistemas elétricos e hidráulicos.
- **Serviços Corretivos:** Serão definidos os prazos máximos para a execução de serviços corretivos em caso de falhas e emergências, especificando a rapidez no atendimento.

## 6. Prazos e Condições de Atendimento

- **Prazos de Resposta:** A contratada deverá atender às solicitações dentro de prazos estabelecidos para serviços emergenciais, com prazos mais curtos em caso de falhas que comprometam a segurança e o funcionamento do prédio.
- **Disponibilidade de Atendimento 24h:** O edital exigirá disponibilidade de atendimento para emergências 24 horas por dia, 7 dias por semana, sob determinadas circunstâncias.

## 7. Tecnologia e Equipamentos

- **Uso de Tecnologias Adequadas:** A empresa contratada deve utilizar tecnologias adequadas à execução dos serviços, como sistemas de monitoramento, ferramentas especializadas, e software de gestão de manutenção.
- **Equipamentos e Ferramentas:** Especificar a exigência do uso de equipamentos de qualidade, como plataformas elevatórias, ferramentas para serviços de alto risco, etc.

## 8. Acompanhamento e Relatórios

- **Acompanhamento de Execução:** Será realizado pela fiscalização o acompanhamento da execução dos serviços de manutenção por meio de relatórios periódicos (mensais), indicando os serviços realizados, materiais utilizados e condições do imóvel.
- **Documentação Técnica:** A contratada deve fornecer relatórios de todas as atividades realizadas, bem como manuais de uso e manutenção dos sistemas instalados ou corrigidos.

## 9. Sustentabilidade e Impacto Ambiental

- **Práticas Sustentáveis:** A empresa contratada deve adotar práticas sustentáveis durante a execução dos serviços, como a destinação correta de resíduos, o uso racional de recursos naturais (como água e energia), e a escolha de materiais com menor impacto ambiental.
- **Conformidade com Legislação Ambiental:** A empresa deve observar todas as regulamentações ambientais pertinentes, conforme a legislação vigente (Lei 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, por exemplo).

## 10. Preço e Condições de Pagamento

- **Proposta Financeira:** A proposta financeira deve apresentar preços compatíveis com os serviços a serem prestados, levando em conta o custo de materiais, mão de obra, transporte e outros custos indiretos.
- **Condições de Pagamento:** O edital detalhará as condições de pagamento, como prazos, forma de faturamento (por tarefa realizada, mensalidade fixa, etc.), e eventuais penalidades por não cumprimento dos prazos ou das especificações.

## 11. Penalidades e Sanções

- **Cumprimento de Prazos e Qualidade:** A empresa contratada deve estar sujeita a penalidades em caso de não cumprimento das condições de qualidade, prazos de entrega ou atendimento aos requisitos mínimos de segurança e conformidade.
- **Multas e Rescisão Contratual:** Especificar as multas a serem aplicadas em caso de não cumprimento dos prazos ou padrões mínimos de qualidade, além de cláusulas que prevejam rescisão contratual em caso de falha grave.

## 12. Escritório em Porto Alegre ou na Região Metropolitana de Porto Alegre

- **Rapidez na resposta e atendimento:** Ter um escritório local garante que a empresa consiga atender rapidamente a qualquer demanda ou emergência, como manutenções urgentes ou reparos imprevistos. A proximidade facilita a mobilização de equipes e recursos, resultando em um tempo de resposta mais curto e maior eficiência no atendimento.
- **Facilidade na logística e gestão de equipes:** A gestão de equipes de manutenção e o fornecimento de materiais exigem uma boa estrutura logística. Com um escritório na cidade ou região metropolitana, a empresa pode organizar melhor a alocação de mão de obra e materiais, reduzindo custos de transporte e aumentando a agilidade na execução dos serviços.
- **Compreensão das necessidades locais:** Ter uma sede próxima ao local dos serviços permite que a empresa conheça melhor a realidade e as particularidades do ambiente, como as condições climáticas, a infraestrutura da região e as necessidades específicas do prédio ou conjunto de prédios a serem mantidos. Isso contribui para um serviço mais eficiente e personalizado.
- **Facilidade no relacionamento com o contratante:** Estar na mesma região facilita o contato direto com o contratante, permitindo reuniões presenciais e o acompanhamento mais próximo da execução dos serviços. Isso fortalece a comunicação e a transparência, essenciais para o bom andamento do contrato.
- **Cumprimento de exigências contratuais e fiscais:** Muitas vezes, contratos de licitação podem exigir que a empresa tenha uma presença local para facilitar o cumprimento de obrigações fiscais, tributárias e regulatórias específicas da

região. Um escritório local facilita a conformidade com essas exigências e a emissão de documentos necessários para a execução do contrato.

- **Atendimento de emergência e prevenção de problemas:** A manutenção predial muitas vezes envolve situações imprevistas, como falhas em sistemas de segurança ou danos inesperados na estrutura. Ter uma empresa com sede local aumenta a capacidade de lidar rapidamente com essas situações e prevenir maiores danos, garantindo que a resposta seja ágil e eficiente.
- **Redução de custos com deslocamento:** Empresas de fora da região podem enfrentar custos elevados de transporte e hospedagem para sua equipe. Isso pode impactar o custo final do serviço e a competitividade da empresa. Empresas locais podem oferecer serviços mais econômicos e com melhor qualidade, já que não precisarão de deslocamentos caros.
- **Conhecimento da legislação e normas locais:** Empresas que operam na cidade ou na região metropolitana estão mais familiarizadas com a legislação e regulamentações locais, como normas de segurança, acessibilidade e questões ambientais. Isso assegura que os serviços de manutenção estejam em conformidade com a legislação vigente, evitando riscos legais ou problemas com fiscalização.
- **Estabilidade e continuidade nos serviços:** Empresas locais geralmente têm mais interesse em manter sua reputação e oferecer serviços consistentes. Isso garante a continuidade dos serviços ao longo do tempo, além de garantir uma maior responsabilidade com a qualidade e a execução dentro dos prazos acordados.

## **6. Levantamento de Mercado**

O objeto em questão é amplamente executado em toda a Administração Pública, em especial dentro da Polícia Federal nos moldes propostos dentro deste Estudo Técnico Preliminar, sendo esta forma de execução algo já consolidado dentro do órgão, não havendo necessidade de levantamento de mercado para busca de novas soluções.

## 7. Descrição da solução como um todo

Propõe-se, em linhas gerais, a contratação de empresa de engenharia, especializada na área de manutenção predial para a prestação de rol de serviços previamente definidos no Termo de Referência, tanto em quantidade quanto em especificações, com base em composições e insumos oriundos preferencialmente da tabela SINAPI/RS mais recente e, subsidiariamente, de consultas aos sistemas instituídos pelo Governo Federal e cotações feitas com fornecedores locais.

A empresa deverá possuir uma equipe fixa, a ser melhor quantificada no Termo de Referência, e que atenderá as unidades da SR /PF/RS no Município de Porto Alegre/RS.

O contrato será dotado de rubrica específica para o dispêndio com materiais, a ser utilizada para a compra (pela própria Contratada) dos insumos necessários à realização dos serviços em todas as localidades. Estes materiais terão seu preço atrelado à tabela SINAPI-RS mais recente, quando existirem na tabela, ou então, caso não existam, o preço dos materiais será tomado com base em cotações junto aos fornecedores.

Também haverá no contrato uma rubrica para o dispêndio com serviços eventuais e/ou especializados, elencados e precificados no Termo de Referência aqueles de maior frequência de ocorrência. Outros serviços eventuais/especializados também poderão ser contratados para a execução através do contrato de manutenção predial, desde que guardem correlação com o objeto e que o preço do novo serviço seja concebido de forma semelhante àquela descrita para os materiais (preferência para uso de preços de insumos e serviços constantes no SINAPI-RS mais recente e, subsidiariamente, outros modos de orçamentação, tais como pesquisa de preços em bancos de dados da Administração Pública ou cotações no mercado local).

### Áreas de Atuação

A Contratada atenderá aos chamados de manutenção corretiva e preventiva dentro das seguintes áreas de atuação:

- Instalações elétricas (média e baixa tensão), incluindo iluminação, tomadas, quadros elétricos, fontes de emergência e ininterruptas;
- Instalações hidrossanitárias, incluindo encanamentos, conexões, casas de bombas e reservatórios;
- Instalações de ar-condicionado, incluindo a central de ar-condicionado e os equipamentos descentralizados (*fancoils*, *splits* e ACJs);
- Instalações de cabeamento estruturado, incluindo a conectorização, lançamento de cabos e certificação dos pontos;
- Instalações especiais, tais como:
  - Instalações do sistema de prevenção e combate a incêndio, incluindo sensores de fumaça, acionadores manuais, mangueiras, sprinklers, hidrantes, centrais de alarme;
  - Instalações dos sistemas de controle de acesso, incluindo catracas, porteiros e video-porteiros eletrônicos, fechaduras eletromagnéticas e convencionais, portões automáticos, portas giratórias, detectores de metais, sensores de presença e cercas eletrificadas;
  - Instalações dos sistemas de automação, incluindo software e hardware.
- Serviços de marcenaria de baixa e média complexidade, incluindo instalação e modificação de layout através de divisórias;
- Serviços de serralheria de baixa e média complexidade, incluindo grades e cercas de proteção;
- Serviços de reparos de baixa complexidade, tais como pintura, assentamento de tijolos, execução de reboco, furos em alvenaria/concreto etc.;
- Serviços de chaveiro;
- Dentre outros que puderem ser enquadrados como manutenção predial e que possuam espaço dentro do orçamento previsto para a execução dos serviços.

Os pormenores de cada área, tais como padronizações, materiais indicados, serviços padronizados, dentre outros, constarão no Termo de Referência.

### Edificações Abrangidas

As edificações a serem atendidas atualmente ficam localizadas nos seguintes endereços:

- Avenida Ipiranga 1365 - Bairro Azenha;
- Rua Freitas e Castro 191 - Bairro Azenha;
- Avenida Padre Cacique 112 - Bairro Praia de Belas;



- Avenida Paraná 991 - Bairro Navegantes;
- Avenida Paraná 961 - Bairro Navegantes;
- Avenida França 1203 - Bairro Navegantes;
- Avenida Missões 287 - Bairro Navegantes;

As características de cada edificação constarão no Termo de Referência.

**IMPORTANTE:** Outras edificações ou terrenos poderão ser incluídos no rol de imóveis da PF, conforme critério da Contratante e confirmação de viabilidade técnica junto à Contratada.

### Equipe Fixa de Manutenção

A equipe de manutenção será composta por 09 (nove) postos fixos, com dedicação exclusiva, dimensionada para ser capaz de resolver prontamente os serviços de manutenção predial ordinária (nas modalidades preventiva e corretiva) e que não exigem uma mão de obra mais especializada (caso este dos sistemas de gerador, *nobreaks*, caixas d'água ou *chillers* do sistema de ar-condicionado central, dentre outros).

Os nove postos serão os seguintes:

- 04 técnicos em eletrotécnica (CBO 3131-05) - 44 h semanais cada um;
- 02 técnicos de refrigeração (CBO 3141-15) - 40 h semanais;
- 03 oficiais de manutenção (CBO 5143-25) - 44 h semanais cada um;

**IMPORTANTE:** De modo a se averiguar a possibilidade de trabalho dentro de órgão de segurança pública, toda a mão de obra fixa, antes de ser contratada, deverá passar por avaliação prévia da Contratante, a qual dispõe de critérios específicos e autoridade para aceitar ou não determinada indicação feita pela Contratada.

### Lotação da Equipe Fixa Presencial

A equipe fixa ficará dividida entre as 02 (duas) primeiras edificações mencionadas anteriormente, da seguinte maneira:

- **Avenida Ipiranga 1365:** 03 eletrotécnicos, 02 técnicos de refrigeração e 02 oficiais de manutenção;
  - O eletrotécnico lotado nesta edificação receberá uma gratificação extra para ocupar a função de supervisor da manutenção predial em Porto Alegre.
- **Avenida Paraná 991:** 01 eletrotécnico e 01 oficial de manutenção;

Os membros da equipe fixa irão, a critério do supervisor da manutenção, se deslocar entre as diversas edificações dentro de Porto Alegre, de modo a atender da melhor maneira possível as necessidades da Contratante.

A lotação aqui prevista poderá ser modificada a qualquer tempo, conforme a necessidade de serviço.

### Deslocamento entre as Edificações

Para os deslocamentos entre as edificações a Contratante disponibilizará veículo com motorista.

### Sobreaviso

De modo a agilizar os atendimentos aos chamados que por ventura venham a ocorrer fora do horário de expediente, em qualquer horário ou dia da semana, deverá sempre haver no mínimo 01 eletrotécnico e 01 oficial de manutenção em regime de sobreaviso.

A montagem da equipe de sobreaviso e as escalas serão de responsabilidade da Contratada.

### Responsáveis Técnicos

Os responsáveis técnicos pelos serviços de manutenção predial serão compostos pelos profissionais habilitados indicados pela Contratada no ato de qualificação da licitação (ou os que vierem a substituí-los durante a execução contratual). Estes profissionais serão os responsáveis técnicos por cada uma das 03 (três) grandes áreas de atuação do contrato: **Engenharia Civil**, **Engenharia Elétrica** e **Engenharia Mecânica**.

Estes profissionais ficarão encarregados de gerenciar a equipe fixa manutenção e, mensalmente, emitir relatórios técnicos apresentando os resultados dos serviços executados ao longo do período. Não há necessidade de que tais profissionais estejam fisicamente lotados em uma edificação da Contratante, desde que haja sempre um canal de comunicação aberto entre a fiscalização e a equipe de responsáveis técnicos.

Os profissionais alocados nesta função deverão ser os seguintes:

- **01 Engenheiro Eletricista** (CBO 2143-05 - 10 horas semanais)
  - Será o responsável técnico pela manutenção das instalações elétricas (baixa e média tensão) e pelas instalações de cabeamento estruturado e de automação;
  - Deverá elaborar e entregar relatórios mensais, dentro da sua área de atuação, com todos os serviços prestados ao longo do período, tanto corretivos quanto preventivos, com resumo de quantitativos e materiais empregados, separados por edificação;
  - Será dele a função de autorizar / negar os chamados de manutenção corretiva, dentro da sua área de atuação, abertos pelo público interno, pelo supervisor de manutenção, ou pelos fiscais, bem como de direcionar o chamado à equipe ou prestador de serviço encarregado do serviço;
  - Também será encargo deste profissional a elaboração do cronograma de manutenções preventivas em todas as unidades da PF abrangidas pelo contrato, dentro da sua área de atuação;
  - Este profissional também ficará incumbido de gerar relatórios de acompanhamento do consumo energético de cada edificação. Estes relatórios terão como fonte as faturas de energia elétrica, que serão repassadas pela Contratante ao profissional em questão.
- **01 Engenheiro Mecânico** (CBO 2144-05 - 10 horas semanais):
  - Será o responsável pela manutenção das instalações de ar-condicionado, tanto as de tipo descentralizados (*fancoils, splits* e ACJ), como as de tipo centralizado;
  - Deverá elaborar e entregar relatórios mensais, dentro da sua área de atuação, com todos os serviços prestados ao longo do período, tanto corretivos quanto preventivos, com resumo de quantitativos e materiais empregados, separados por edificação;
  - Será dele a função de autorizar / negar os chamados de manutenção corretiva, dentro da sua área de atuação, abertos pelo público interno, pelo supervisor de manutenção, ou pelos fiscais, bem como de direcionar o chamado à equipe ou prestador de serviço encarregado do serviço;
  - Também será encargo deste profissionais a elaboração do cronograma de manutenções preventivas em todas as unidades da PF abrangidas pelo contrato, dentro da sua área de atuação;
- **01 Engenheiro Civil** (CBO 2142-05 - 10 horas semanais):
  - Será o responsável técnico pela manutenção das demais instalações prediais não abrangidas pelos engenheiros eletricista e mecânico.
  - Deverá elaborar e entregar relatórios mensais, dentro da sua área de atuação, com todos os serviços prestados ao longo do período, tanto corretivos quanto preventivos, com resumo de quantitativos e materiais empregados, separados por edificação;
  - Será dele a função de autorizar / negar os chamados de manutenção corretiva, dentro da sua área de atuação, abertos pelo público interno, pelo supervisor de manutenção, ou pelos fiscais, bem como de direcionar o chamado à equipe ou prestador de serviço encarregado do serviço;
  - Também será encargo deste profissionais a elaboração do cronograma de manutenções preventivas em todas as unidades da PF abrangidas pelo contrato, dentro da sua área de atuação;

## Materiais e Serviços

Conforme já mencionado, os preços de materiais e serviços serão vinculados à tabela SINAPI-RS do mês mais recente. Sobre estes valores será acrescido uma taxa de BDI e aplicado o desconto da licitante sobre o item em questão (material ou serviço).

O percentual de desconto sobre o valor total deste item (material ou serviço) na licitação será aplicado linearmente sobre todos os itens da tabela mencionada no parágrafo anterior, de modo que o preço dos materiais do contrato será o resultado do custo estimado na tabela SINAPI-RS mais recente, multiplicado pelo BDI da licitante e aplicado o desconto oferecido sobre o montante do item.

Materiais ou serviços necessários à manutenção que não estejam listados na tabela do contrato serão orçados mediante realização de cotação junto a bancos de dados oficiais da Administração (Painel de Preços) e/ou junto a 03 (três) fornecedores distintos. O valor final do será obtido através do menor dentro os valores cotados, tendo sobre este aplicado o BDI da licitante e o desconto oferecido sobre material ou serviço.

Mensalmente a tabela SINAPI será atualizada, de modo a se preservar os valores atuais de mercado, buscando assim manter o equilíbrio contratual. Frisa-se que sempre será aplicado sobre os custos atualizados tanto o BDI quanto o desconto.

A Contratante somente pagará pelos materiais e serviços efetivamente empregados na execução da manutenção e comprovados mediante relatórios e/ou notas fiscais de compra.

**IMPORTANTE:** Materiais adquiridos para estoque ou reservas técnicas não serão remunerados pela Contratante até que sejam efetivamente empregados nos serviços.

Será de exclusiva responsabilidade da Contratada o gerenciamento dos materiais em depósitos e almoxarifados, bem como pela realização das cotações e apresentação dos resultados à Contratante.

### Serviços Extraordinários

São eles:

- Serviços de marcenaria de baixa e média complexidade;
- Serviços de serralheria de baixa e média complexidade;
- Serviços de reparos de baixa complexidade (pintura, assentamento de tijolos, execução de reboco, furos em alvenaria /concreto etc.);
- Serviços de chaveiro;

O rol apresentado acima é exemplificativo, podendo outros serviços podendo outros serviços serem acrescentados, conforme a necessidade da Contratante, viabilidade técnica e correlação com o objeto "manutenção predial".

### Serviços Comuns Ordinários

Dentre os serviços comuns ordinários estão todas as preventivas e corretivas que a mão de obra de dedicação exclusiva estiver apta a executar, ou seja (rol não exaustivo):

- **Manutenção Corretiva**
  - Instalação de novos pontos de tomada (incluindo tomada, infraestrutura, cabeamento etc.);
  - Conserto de pontos de tomada existentes;
  - Instalação de novo circuito de baixa tensão (incluindo disjuntores, cabeamento, conectores etc.);
  - Instalação de novos pontos de iluminação;
  - Conserto de pontos de iluminação existentes (incluindo troca de luminárias/lâmpadas, interruptores etc.)
  - Instalação de novo ponto de rede (incluindo tomada RJ-45, cabeamento, crimpagem, certificação CAT6 etc.);
  - Conserto de ponto de rede existente;
  - Instalação de fechadura eletromagnética;
  - Instalação/conserto de portão automático;
  - Instalação/conserto de cerca elétrica;
  - Instalação/conserto de tubulações e conexões hidrossanitárias;
  - etc.
- **Manutenção Preventiva:**
  - Em relação às instalações elétricas em baixa tensão, execução de no mínimo todos os procedimentos previstos no capítulo 8 da norma NBR 5410;
  - Execução de reapertos, limpezas, lubrificações, recalibrações, inspeções visuais e demais procedimentos de manutenção preventiva nos sistemas de ar-condicionado (central e descentralizado), hidrossanitários, controle de acesso, iluminação etc.

### Serviços Especializados Ordinários

Dentre os serviços especializados ordinários estão previstos os seguintes:

- Desinsetização e desratização por empresa especializada, realizados de forma periódica;
- Limpeza dos reservatórios de água por empresa especializada, realizado de forma periódica;
- Manutenção preventiva do sistema de prevenção e combate a incêndio (sensores, cabeamentos, centrais de alarme, extintores, acionadores manuais, mangotes etc.)
- Manutenção preventiva em subestações de energia (em poste ou abrigadas);
- Manutenção preventiva dos grupos motor-gerador, por empresa especializada;
- Manutenção preventiva de nobreaks de média e grande capacidade, bem como dos seus bancos de baterias;
- Elaboração, Conservação e Atualização do Prontuário das Instalações Elétricas (PIE);
- Elaboração, Conservação e Atualização dos diagramas unifilares das instalações elétricas e de automação (subestações e quadros em geral);
- Manutenção preventiva geral de todos os equipamentos que integram a CAG (Central de Água Gelada), incluindo a análise e tratamento físico-químico da água condensada e água gelada;
- Análise biológica, química e física das condições do ar interior dos ambientes climatizados (análise da qualidade do ar);
- Elaboração, Conservação e Atualização do Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC);
- Elaboração, Conservação e Atualização do Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos (PGRS);
- Elaboração do Relatório de Inspeção da Situação Física (RISF);
- Elaboração do Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP), conforme Lei Complementar Municipal Nº 806, de 27 de dezembro de 2016;

- Elaboração do Laudo de Proteção Contra Incêndio (LPCI), conforme Lei Complementar Municipal Nº 420, de 25 de agosto de 1998.

O rol apresentado acima é exemplificativo, podendo outros serviços podendo outros serviços serem acrescentados, conforme a necessidade da Contratante, viabilidade técnica e correlação com o objeto "manutenção predial".

### **Abertura de Chamados**

A Contratante utilizará plataforma própria para o gerenciamento dos chamados e seus ativos.

Os chamados poderão ser abertos por todo o público interno do órgão, bem como pelos responsáveis técnicos, supervisor de manutenção e fiscais da Contratante.

Quando houver dúvidas da Contratada em relação à correlação do chamado aberto com o objeto contratado (manutenção predial), os chamados deverão ser aprovados tanto pelos fiscais técnicos do Contrato, quanto pelos responsáveis técnicos pela manutenção da área em questão.

Caberá a quem abrir o chamado definir a prioridade de atendimento. Serão definidas 06 (seis) níveis de prioridade:

- **Nível I: Alta Criticidade**
  - Meta: Resolução em até 2 horas.
- **Nível II: Média Criticidade**
  - Meta: Resolução em até 4 horas.
- **Nível III: Baixa Criticidade**
  - Meta: Resolução em até 1 dia.
- **Nível IV: Procedimento com prazo negociado, sem criticidade**
  - Meta: Resolução em até 2 dias.
- **Nível V: Procedimentos programados e de rotina**
  - Meta: Resolução dentro do prazo negociado.
- **Nível VI: Criticidade não relevante**
  - Meta: Resolução dentro do prazo negociado.

### **Orçamento dos Chamados de Manutenção Predial**

Todos os serviços de manutenção predial serão compostos por duas parcelas: uma de mão de obra e outra de material.

Quando os serviços ocorrerem dentro do horário de trabalho, a parcela de mão de obra do custo do chamado será zerada (tendo em vista que estará abarcada pela remuneração normal dos colaboradores da Contratada).

Quando os serviços ocorrerem fora do horário de trabalho, incidirá o pagamento da hora extra do profissional ofertada pela Contratada.

A Contratada deverá orçar a mão de obra e os materiais multiplicando o número estimado de horas pelo valor da mão de obra do profissional em questão e do quantitativo de material previsto pelo valor do material.

### **Aprovação do Chamado**

Uma vez executado o chamado pela Contratada, ela devolverá (através do sistema de manutenção predial) ao solicitante e ao fiscal, os quais realizarão a aprovação do chamado. Caso o chamado não tenha sido resolvido, ele será devolvido à Contratada, até a sua total resolução.

Uma vez resolvido o chamado, tanto o solicitante quanto o fiscal aplicarão uma nota relativa à qualidade e satisfação quanto à execução do chamado. Tal nota irá compor o IMR (Índice de Medição de Resultados) aplicado sobre o valor inicialmente orçado pela Contratada.

### **Garantia dos Serviços**

Todos os serviços executados pela Contratada (seja direta ou indiretamente), terão garantia mínima de 30 dias. Eventuais necessidades de retrabalho dentro deste prazo não serão remuneradas pela Contratante, tanto em relação a material quanto em relação a mão de obra.

## 8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades a serem contratadas são as seguintes.

- **Mão de Obra Fixa (Dedicação Exclusiva)**
  - 04 eletrotécnicos (CBO 3131-05) - 44 h semanais cada um;
  - 02 técnicos em refrigeração (CBO 3141-20) - 44 h semanais;
  - 03 oficiais de manutenção (CBO 5143-25) - 40 h semanais cada um;
- **Responsáveis Técnicos (Dedicação Não Exclusiva)**
  - 01 Engenheiro Eletricista (CBO 2143-05 - 10 horas semanais)
  - 01 Engenheiro Mecânico (CBO 2144-05 - 10 horas semanais);
  - 01 Engenheiro Civil (CBO 2142-05 - 10 horas semanais);
- **Materiais e Insumos**
  - A quantidade estimada de materiais a serem empregados nesta contratação é consideravelmente grande, não sendo aplicável sua apresentação neste Estudo Técnico Preliminar. O rol daqueles mais empregados nos últimos 2 anos de contrato constará no Termo de Referência.
- **Serviços**
  - Haverá serviços periódicos e eventuais.
  - A periodicidade de cada serviço constará no Termo de Referência.

## 9. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 8.650.000,00

O valor estimado diz respeito a 60 meses de execução.

## 10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação de serviços de manutenção predial, abrangendo tanto a modalidade preventiva quanto a corretiva, não pode ser parcelada devido à natureza contínua, integrada e essencial desses serviços. A manutenção predial envolve atividades que exigem gestão unificada, padronização de procedimentos e responsabilidade técnica centralizada para garantir a segurança, a funcionalidade e a conservação das instalações.

No caso da **manutenção preventiva**, a parcelabilidade comprometeria a eficiência do planejamento, a execução do cronograma de serviços e a uniformidade das ações, podendo gerar lacunas operacionais e inconsistências nos padrões de manutenção. Além disso, o fracionamento da contratação dificultaria a alocação de responsabilidades e a garantia de conformidade com normativas técnicas e regulatórias.

Já na **manutenção corretiva**, a não parcelabilidade se justifica pela necessidade de resposta rápida a falhas e emergências, evitando a deterioração dos bens públicos e a interrupção de serviços essenciais. A separação da contratação por itens ou períodos distintos poderia resultar em dificuldades na mobilização de equipes e no fornecimento de materiais, comprometendo a continuidade e a qualidade da manutenção.

Adicionalmente, a contratação única permite uma melhor gestão contratual e financeira, reduzindo custos administrativos e assegurando maior controle sobre o desempenho da empresa contratada. Dessa forma, a manutenção predial deve ser realizada por meio de um contrato único, garantindo eficiência, segurança e economicidade para a administração pública.

## **11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

Não há.



## 12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Id PCA no PNCP: 00394494000136-0-000002/2025

Unidade: 200372 - SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL- RS

## 13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de serviços de manutenção predial por um órgão público traz uma série de benefícios essenciais para a gestão eficiente e a preservação das instalações, além de contribuir para a segurança e o bem-estar dos servidores e usuários.

Primeiramente, a manutenção predial regular assegura a integridade das infraestruturas e equipamentos, prevenindo falhas que possam comprometer a funcionalidade e segurança do ambiente. Isso inclui desde a verificação periódica de sistemas elétricos e hidráulicos até a conservação de elementos estruturais, como telhados e fundações. A realização de manutenções preventivas e corretivas, dessa forma, diminui a probabilidade de incidentes inesperados, evitando custos elevados com reparos de emergência e melhorando a vida útil dos imóveis.

Além disso, a contratação de serviços especializados e qualificados garante a conformidade com normas técnicas e de segurança, o que é fundamental em edifícios públicos. Isso minimiza riscos, como acidentes envolvendo instalações elétricas, incêndios, problemas sanitários e ambientais, que podem resultar em prejuízos materiais, legais e até mesmo humanitários.

Outro benefício significativo é a melhoria da eficiência operacional dos espaços públicos. Ambientes bem mantidos e com infraestrutura moderna e funcional geram um clima de trabalho mais agradável e produtivo, além de oferecer um atendimento de maior qualidade aos cidadãos. A manutenção predial também contribui para a redução de custos com consumo de energia e água, através de ajustes e modernizações em sistemas de climatização, iluminação e redes de abastecimento.

A sustentabilidade é outro ponto positivo, pois a manutenção predial pode envolver ações de otimização energética, redução do desperdício e a implementação de soluções ecológicas, como sistemas de coleta de água da chuva, painéis solares ou reutilização de materiais.

Por fim, a contratação de manutenção predial contribui para a preservação do patrimônio público, aumentando a durabilidade dos edifícios e preservando seu valor ao longo do tempo, o que é essencial para a boa gestão dos recursos públicos e para garantir que os bens públicos permaneçam adequados ao uso por vários anos.

Portanto, a contratação de serviços de manutenção predial representa um investimento estratégico, não apenas para a conservação do patrimônio, mas também para a melhoria da qualidade dos serviços prestados à população e para a eficiência na utilização de recursos públicos.

## **14. Providências a serem Adotadas**

Não há.

## 15. Possíveis Impactos Ambientais

### Geração de Resíduos Sólidos

**Impacto:** A remoção de materiais como fiação elétrica, tubulações, pisos, revestimentos e entulhos pode gerar um grande volume de resíduos sólidos.

**Medidas mitigadoras:** Implementação de um plano de gestão de resíduos, promovendo a separação, reutilização e reciclagem de materiais sempre que possível. O descarte deve ser realizado conforme as normas ambientais vigentes, priorizando empresas certificadas para o transporte e destinação final.

### Consumo Excessivo de Recursos Naturais

**Impacto:** O uso de água e energia elétrica pode ser intensificado durante as atividades de manutenção.

**Medidas mitigadoras:** Utilização de equipamentos e práticas que reduzam o consumo, como o uso de ferramentas elétricas eficientes, reuso de água para limpeza e adoção de procedimentos operacionais que minimizem desperdícios.

### Geração de Emissões Atmosféricas e Poluição do Ar

**Impacto:** O uso de geradores, compressores e outros equipamentos a combustão pode emitir poluentes atmosféricos. Além disso, atividades como pintura e soldagem podem liberar vapores tóxicos.

**Medidas mitigadoras:** Utilização de equipamentos elétricos sempre que possível, manutenção periódica de motores e adoção de produtos de baixo impacto ambiental, como tintas e solventes à base de água.

### Contaminação do Solo e da Água

**Impacto:** O descarte inadequado de óleos, graxas, tintas, solventes e produtos químicos pode contaminar o solo e os recursos hídricos.

**Medidas mitigadoras:** Armazenamento e descarte adequados de substâncias químicas, seguindo as normas ambientais e utilizando empresas especializadas para a coleta de resíduos perigosos.

### Ruído e Vibração

**Impacto:** O uso de ferramentas como furadeiras, serras e britadeiras pode gerar ruído elevado, impactando o bem-estar de trabalhadores e ocupantes do edifício, além da fauna urbana.

**Medidas mitigadoras:** Planejamento das atividades em horários de menor impacto, uso de equipamentos com menor emissão sonora e adoção de barreiras acústicas, quando necessário.

### Risco de Acidentes Ambientais

**Impacto:** Vazamentos de produtos químicos, derramamento de óleos e queda de materiais podem causar danos ambientais e comprometer a segurança do local.

**Medidas mitigadoras:** Treinamento de equipes para o manuseio seguro de substâncias perigosas, uso de EPIs adequados e elaboração de planos de emergência para contenção de incidentes ambientais.

## 16. Declaração de Viabilidade

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

### 16.1. Justificativa da Viabilidade

A solução de manutenção predial prevista é essencial para a conservação do patrimônio público, garantindo a continuidade das operações e a eficiência dos serviços prestados pelo órgão. A manutenção adequada das instalações é a forma mais econômica e eficaz de preservar a infraestrutura existente, evitando a deterioração precoce dos bens públicos e a necessidade de investimentos muito mais onerosos na reconstrução de edificações e sistemas.

A ausência de manutenção pode comprometer o funcionamento de diversos sistemas críticos, como redes elétricas, climatização, automação predial, telecomunicações e infraestrutura de TI, resultando na interrupção das atividades institucionais. Isso pode levar à inoperância parcial ou total do órgão, afetando diretamente a qualidade do atendimento ao público e, em muitos casos, prejudicando a segurança pública nacional.

Além disso, a manutenção contínua reduz riscos estruturais e operacionais, prevenindo falhas que podem representar ameaças à segurança de servidores, usuários e da própria edificação. Problemas como curtos-circuitos, falhas em sistemas de proteção contra incêndios e infiltrações que comprometem a estrutura predial são evitáveis com um plano de manutenção bem estruturado.

Por fim, a manutenção predial possibilita a adequação dos edifícios às normas técnicas e regulatórias, garantindo condições adequadas de trabalho e atendimento, além de contribuir para a sustentabilidade ambiental, por meio da redução do desperdício de materiais e da eficiência energética. Dessa forma, investir na conservação da infraestrutura existente é uma solução economicamente vantajosa, operacionalmente eficiente e indispensável para a continuidade dos serviços públicos essenciais.

## 17. 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](#).

**SAMUEL DE OLIVEIRA CARVALHO**

Equipe de apoio