

Estudo Técnico Preliminar nº: 4/2025 – 3ª/GRA

Data: 24/11/2025

Origem: 3ª/GRA

Requisitantes: 3ª/GRA

Referências:

Instrução Normativa MPOG 05/2017;
Instrução Normativa ME 40/2020;
Regulamento Interno de Licitações e Contratos.

Demanda avaliada:

Prestação de serviços terceirizados de natureza continuada de MANUTENÇÃO PREDIAL, preventiva e corretiva, com fornecimento de mão de obra com dedicação exclusiva, e suprimento eventual de materiais nos prédios da sede da 3ª Superintendência Regional da Codevasf – 3ª/SR, em Petrolina/PE.

1. Necessidade da contratação

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

Os prédios da sede da 3ª Superintendência Regional da Codevasf, em Petrolina/PE, possuem vários sistemas elétricos, máquinas e equipamentos cuja complexidade exigem conhecimentos técnicos especializados em engenharia e manutenção predial, de forma a garantir seu perfeito funcionamento.

As instalações prediais elétricas, hidrossanitárias, de combate a incêndio e geradores devem ser inspecionadas periodicamente para garantir segurança e conforto aos funcionários e usuários, mantendo um adequado padrão operacional. A falta de manutenção e conservação predial, principalmente nas instalações mais antigas, pode levar ao colapso de sistemas vitais ao desempenho das atividades institucionais desenvolvidas pela Codevasf.

Além da necessidade de constante manutenção preventiva, tais sistemas e equipamentos necessitam com frequência de manutenção corretiva, para sanar defeitos imprevisíveis. Ademais, a constante ampliação das atividades das unidades administrativas que compõem a estrutura institucional deste Contratante, impõe a necessidade de adequações e ampliações nos sistemas citados, de forma a atender a demanda dos ambientes de trabalho, como, por exemplo, a instalação de novas luminárias, pontos elétricos, baias de trabalho, divisórias de salas.

Considerando que a Codevasf não dispõe em seu quadro funcional de mão de obra específica para execução rotineira dos serviços descritos, justifica-se a contratação da prestação dos serviços visando à execução das atividades de manutenção preventiva, corretiva e preditiva, de forma ininterrupta e continuada, com o fornecimento de todos os insumos necessários.

2. Requisitos necessários

II - descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo

critérios e práticas de sustentabilidade;

Contratação de serviços de manutenção predial, com atendimento a todos os elementos e sistemas do edifício incluindo os sistemas elétricos, máquinas e equipamentos que apresentam elevada complexidade e que, por esse motivo, exigem conhecimentos técnicos especializados em engenharia e manutenção predial, de forma a garantir seu perfeito funcionamento. A edificação possui as seguintes características:

Tipo de área	Quantidade	Unidade
Interna	5.106,23	m ²
Externa	26.755,17	m ²
Esquadrias	504,56	m ²
Área Médico-Hospitalar	-	-
Quantidade de Banheiros	11,00	un
Quantidade de Copas	2,00	un
Andares	2,00	un

Com base nos quantitativos e tipos de área acima elencados, estima-se a seguinte lista de postos de trabalho (com respectivos CBO) necessários para execução da atividade:

- (7102-05) Encarregado – 1 posto
- (7156-15) Eletricista – 1 posto
- (7152-10) Pedreiro – 1 posto
- (5143-10) Ajudante de Manutenção – 2 postos

Os serviços demandados são caracterizados como **serviços comuns de engenharia de prestação continuada com dedicação exclusiva**, devendo-se considerar os normativos dispostos na Instrução Normativa MPOG 05/2017.

3. Análise de alternativas

III - levantamento de mercado, que consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções (...)

Analisando as contratações de outros órgãos públicos, relacionadas à manutenção predial, verificou-se a existência de contratações distintas e iguais à pretendida neste estudo:

- a) Execução própria via equipe concursada;
- b) Contratação dos serviços de manutenção com equipe técnica residente e ressarcimento de material e serviços eventuais por demanda;
- c) Contratação de todos os serviços, sem dedicação de mão de obra exclusiva, que será feita por demanda;
- d) Contratação dos materiais, separadamente da mão de obra;
- e) Contratação, sem ressarcimento de materiais;
- f) Contratação dos serviços no modelo facility.

A opção escolhida, e apresentada neste estudo, é a contratação dos serviços de manutenção predial com equipe técnica residente e ressarcimento de material e serviços eventuais por demanda, sendo o modelo atualmente empregado nos contratos de manutenção predial vigentes no Ministério da Economia (Contrato nº 24/2020 e nº 07/2020), no Ministério da Justiça e Segurança Pública (Contrato nº 15/2023), no Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate a Fome (Contrato nº 19/2020),

na **Codevasf/Sede (Contrato nº 0.0014.00/2025)**, dentre outros. Neles, existem funcionários disponíveis locados nas edificações dos órgãos, de modo a agilizar o atendimento a qualquer demanda. O ressarcimento do valor gasto com os materiais também proporciona agilidade, pois o controle de estoque e de aquisição fica por conta da empresa contratada, cujos órgãos só pagam o que realmente foi gasto.

4. Descrição da solução

IV - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução;

Contratação dos serviços terceirizados de natureza continuada de MANUTENÇÃO PREDIAL, preventiva e corretiva, com fornecimento de mão de obra com dedicação exclusiva, e fornecimento eventual de suprimentos de materiais de manutenção nos prédios da sede da 3ª Superintendência Regional da Codevasf – 3ª/SR, em Petrolina/PE.

Conforme alternativas apresentadas no item 3, a solução escolhida se justifica devido à economicidade se comparado às opções A e F; praticidade e agilidade se comparado às opções D e E; segurança e continuidade se comparado à opção C.

5. Estimativa de quantitativos da contratação

V - estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

Os quantitativos de postos de trabalhos estão listados no item 2. Os quantitativos de materiais estão sendo revisados, com base nas Atas 33/2023 e 34/2023 e nas planilhas do Contrato nº 0.0014.00/2025, bem como um levantamento *in loco*.

6. Estimativa do valor da contratação

VI - estimativa preliminar do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (...)

A estimativa preliminar foi calculada com base em índice, considerando um custo unitário mensal de R\$ 10,00/mês/m², e área interna construída de 5.106,23 m², o custo mensal estimado é de R\$ 51.062,30/mês ou R\$ 612.747,60/ano.

A planilha de preços será detalhada na etapa posterior, com cálculo de mão de obra e materiais baseados em Convenções Coletivas de Trabalho (CCT), pesquisa de mercado e fontes oficiais de referências de preços (Sinapi, Sicro, Orse, Seinfra, dentre outros).

7. Parcelamento da solução

VII - justificativas para o parcelamento ou não da solução, se aplicável;

A solução será licitada por meio de Pregão Eletrônico tradicional, do tipo Menor Preço, unificada em um grupo representando todo serviço, com itens referentes aos postos de trabalho e aos materiais eventuais de manutenção.

Os postos de trabalho serão de dedicação exclusiva, e os materiais serão ordenados e pagos por demanda eventual.

8. Correlação e interdependência

VIII - contratações correlatas e/ou interdependentes;

Não há na 3ª Superintendência Regional da Codevasf, ou em outras Unidades descentralizadas da Companhia, contratações correlatas e/ou interdependentes compatíveis e que possam atender a essa demanda.

Não há contrato de manutenção predial em vigência na Codevasf – 3ª/SR, cujas ações são realizadas de forma precária e improvisada por meio de aquisições de materiais e serviços sob demanda de medidas corretivas, em sua grande maioria, urgentes.

9. Alinhamento institucional

IX - demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento da organização, identificando a previsão no Plano Anual de Compras - PAC, ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão;

O objeto proposto está alinhado com os seguintes processos de negócio da Codevasf, conforme mapa estratégico: Pessoas e Governança > Aperfeiçoar a governança organizacional > Desenvolver a gestão estratégica de pessoas.

10. Resultados pretendidos

X - resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável;

Garantia do desempenho das atividades institucionais de desenvolvimento regional realizadas pela 3ª Superintendência Regional da Codevasf – 3ª/SR, por meio da segurança e conforto dos funcionários, usuários e público externo em geral, com manutenção do padrão operacional dos prédios.

11. Etapas preliminares à contratação

XI - providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização;

- a) Levantamento dos quantitativos e especificações dos insumos e serviços necessários;
- b) Revisão quantitativa e qualitativa dos insumos e serviços necessários;
- c) Elaboração do Termo de Referência (TR), Orçamento Referencial (OR), Mapa e Matriz de Riscos (MR);
- d) Pesquisa de mercado;
- e) Análise e parecer de custos;
- f) Parecer jurídico;
- g) Elaboração de Proposta Regional;

- h) Autorização do Cogex – 3ª/SR;
- i) Convalidação pela DEX;
- j) Contratação.

12. Impactos e tratamentos ambientais

XII - possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento;

Não há exigência regulatória de licenciamento ambiental ou outorga para serviços de objeto da contratação pleiteada. Todos os parâmetros de sustentabilidade serão exigidos da contratada com o objetivo de reduzir a geração de lixo e entulhos, realizando o descarte dos materiais residuais dos serviços contratados de maneira correta em respeito às Normas vigentes que tratam de sustentabilidade e conservação do meio ambiente.

13. Conclusão

*XIII - posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação; e
XIV - avaliação da necessidade de classificação do ETP como sigiloso, nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.*

Concluo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação do objeto de PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TERCEIRIZADOS DE NATUREZA CONTINUADA DE MANUTENÇÃO PREDIAL, PREVENTIVA E CORRETIVA, COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA COM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA, E SUPRIMENTO EVENTUAL DE MATERIAIS NOS PRÉDIO DA SEDE DA 3ª SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA CODEVASF, EM PETROLINA/PE.

Esse ETP não necessita de classificação como sigiloso, nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.

Responsável pelo Estudo Técnico Preliminar:

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

CLARA EDUANA ROCHA SOARES

Gerente da 3ª/GRA

Decisão nº 267/2025

De acordo:

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

EDILAZIO WANDERLEY DE LIMA FILHO

Superintendente Regional 3ª/SR

Decisão nº 1177/2023