



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ – UNIFAP  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO  
Equipe de Planejamento da Contratação de Empresa Especializada em Serviços de  
Manutenção Predial Preventiva e Corretiva



## **PLANO DE ESTUDO PRELIMINAR**

**REGISTRO DE PREÇOS PARA FUTURA CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA  
PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA  
E CORRETIVA, NOS CAMPI DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ-UNIFAP**

## **1. Introdução**

Este documento apresenta o estudo preliminar que servirá para assegurar a viabilidade técnica e embasar o Termo de Referência, cujo objeto é o Registro de Preços para futura contratação de pessoa jurídica para a Prestação de Serviços de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva, nos Campi da Universidade Federal do Amapá – UNIFAP: Campus Marco Zero (município de Macapá/AP), Campus Santana (município de Santana/AP), Campus Binacional (município de Oiapoque/AP), Campus Mazagão (município de Mazagão/AP), Campus Amapá (município de Amapá/AP), Campus Laranjal do Jari (município de Laranjal do Jari/AP) e Tartarugalzinho (município de Tartarugalzinho/AP) e Campus Calçoene (município de Calçoene/AP), em conformidade com as condições e especificações técnicas contidas no edital e seus anexos.

O conteúdo deste documento baseia-se nas exigências constantes no art. 24 da Instrução Normativa nº 05, de 25 de maio de 2017, publicado pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

Por tratar-se de serviços comuns, sugerimos que ocorra por meio de PREGÃO ELETRÔNICO, de acordo com os Decretos (e alterações) nº 3.555/2000, 3.722/2001, 3.784/2001, 5.450/2005, Lei nº 10.520/2002, sendo aplicadas subsidiariamente às normas da Lei 8.666/93 e suas alterações.

O serviço é de natureza comum de engenharia, de execução contínua conforme inciso II, do Art. 57 da Lei n. 8.666/93. Além disso, os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 2018, constituindo-se em atividades materiais auxiliares, instrumentais ou acessórias à área de competência legal do órgão licitante, não inerentes às categorias funcionais abrangidas por seu respectivo plano de cargos.

Consideram-se serviços comuns, para os fins e efeitos desta contratação, aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado.

A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

## **2. Equipe de planejamento da contratação**

Integram a Equipe de Planejamento da Contratação, responsável pela elaboração deste Plano de Estudo Preliminar e pelo Gerenciamento dos Riscos da Contratação, nomeados pela Portaria nº 1819/2019-UNIFAP, de 12/09/2019, os servidores abaixo listados:

<b>SIAPE</b>	<b>SERVIDOR</b>
2352968	JÁDER LOIOLA PEREIRA
2331036	TÂMARA CHRISTIANE PACHECO LEAL
1650627	FELIPE MATHEUS COUTINHO CARVALHO
1696432	LUIZ OTAVIO PEREIRA DO CARMO JUNIOR

### **3. Necessidade da contratação (art. 24, § 1º, I, da IN 05/2017)**

A presente contratação visa atender a necessidade dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, de forma a garantir que nenhuma atividade de Ensino, Pesquisa e Extensão, em qualquer campus desta IFES, seja paralisada.

Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 2018, constituindo-se em atividades materiais auxiliares, instrumentais ou acessórias à área de competência legal do órgão licitante, não inerentes às categorias funcionais abrangidas por seu respectivo plano de cargos.

Os campi da UNIFAP encontram-se em expansão de atividades de ensino, pesquisa e extensão, bem como de seu quadro de professores, técnicos e estudantes. Por isso, apresentam variabilidade no tempo em seu número de imóveis, recorrendo a alugueis temporários, cessões, doações, desapropriações, ampliações e obras de novas edificações, o que resulta em modificações recorrentes no dimensionamento dos serviços de manutenção;

A diversidade das condições físicas de cada imóvel, suas tipologias, complexidade de usos, idades, estados de conservação, solicitam diferentes ações preventivas, corretivas e adequações a normas e leis, implicam igualmente em demanda não plenamente previsível de todas as ações de manutenção por imóvel, podendo exigir solicitações variáveis do serviço, dentro da unidade de medida prevista em contrato.

### **4. Referência a outros instrumentos de planejamento do órgão (art. 24, § 1º, II, da IN 05/2017)**

Conforme o Plano de Desenvolvimento Institucional 2015-2019 da Universidade Federal do Amapá, no tópico VIII – INFRAESTRUTURA:

"A Universidade Federal do Amapá, nos últimos anos, vem passando por um processo de expansão e mudanças, tanto no aspecto estrutural como na forma de sua gestão organizacional. Desde que a UNIFAP aderiu ao Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI), iniciado em 2008, vem realizando diagnóstico sobre as necessidades e condições dos ambientes acadêmicos.

Assim, fizeram-se diversos levantamentos das instalações das salas de aulas, dos mobiliários, da climatização, dos laboratórios e seus equipamentos de grande, médio e pequeno porte, para que se pudesse planejar as construções que abarcariam não somente novos cursos, mas também que se reestruturassem com espaço físico os

ambientes dos cursos mais antigos. Também no decorrer dos últimos anos a UNIFAP buscou ampliar o acesso à internet de qualidade nas dependências dos campi. Não se perdeu de vista ainda a grande demanda por ampliação e melhoria dos acervos bibliográfico e de multimídia para auxílio didático-pedagógico do aprendizado nas salas de aulas, e foram criadas salas de videoconferências, entre outras ações."

## **5. Requisitos da contratação (art. 24, § 1º, III, da IN 05/2017)**

Visando garantir a continuidade das atividades de Ensino, Pesquisa e Extensão, a pessoa jurídica contratada pela Administração deverá atender à comunidade acadêmica com medidas de manutenção predial preventiva e corretiva, coordenadas pela Divisão de Manutenção/Prefeitura dos Campi da Universidade Federal do Amapá - Unifap.

### **5.1. Requisitos necessários ao atendimento da necessidade**

<b>ID</b>	<b>Requisitos mínimos</b>
1	A CONTRATADA fornecerá todo o material, equipamentos, inclusive ferramentas de uso individual e mão-de-obra, necessários à realização dos serviços, e deverá: <ul style="list-style-type: none"><li>• Manter todos os equipamentos e utensílios necessários a execução dos serviços, em perfeitas condições de uso, devendo os danificados serem substituídos em até 24 (vinte e quatro) horas. Os equipamentos elétricos devem ser dotados de sistemas de proteção, de modo a evitar danos à rede elétrica</li><li>• Identificar todos os equipamentos, ferramentas e utensílios de sua propriedade, de forma a não serem confundidos com similares de propriedade da Administração</li></ul>
2	O prazo para a execução dos serviços objeto desta licitação será de 12(doze) meses, contado a partir da data de assinatura do Contrato, com eficácia legal após a publicação do respectivo extrato, do Diário Oficial da União, podendo ser prorrogado na forma do inciso II, do art. 57 da Lei nº 8.666/93, observando-se o disposto nos §§ 1º e 2º do referido artigo, por períodos iguais e sucessivos, limitado ao total de 60 (sessenta) meses, mediante manifestação expressa das partes.
3	Será de responsabilidade da CONTRATADA o recolhimento de todos os encargos e impostos decorrentes da realização dos serviços.
4	Os serviços serão realizados sempre em atendimento à ORDEM DE SERVIÇO - O.S., expedida pela Divisão de Manutenção - DIMANUT/Prefeitura da UNIFAP.
5	A conferência para o recebimento do serviço deverá ser feita pelo preposto da CONTRATADA e fiscal da CONTRATANTE, que deverão fornecer parecer quantitativo e qualitativo sobre o serviço, com certificação da O.S. por ambos.
6	Após a aprovação da Administração a CONTRATADA deverá providenciar a realização do serviço em até 24 (vinte e quatro) horas, ressalvados os casos em que comprovadamente não houver possibilidade técnica para a

	<p>execução, autorizada pela Administração;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A CONTRATADA deverá realizar os serviços dentro do prazo e dos padrões estabelecidos pela CONTRATANTE, de acordo com o especificado neste Edital e seus anexos, responsabilizando-se por eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento de qualquer cláusula ou condição aqui estabelecida;</li> <li>• A CONTRATADA deverá informar, em tempo hábil, qualquer motivo impeditivo ou que a impossibilite de realizar o serviço conforme o estabelecido;</li> <li>• Os serviços de natureza urgente devem ser iniciados em no máximo 06 (seis) horas, salvo em casos devidamente especificados na ORDEM DE SERVIÇO;</li> <li>• A inexecução ou o atraso na execução da ORDEM DE SERVIÇO poderá ensejar aplicação de penalidade a CONTRATADA nos termos da ORDEM DE SERVIÇO 001/2018-REITORIA-UNIFAP;</li> </ul>
7	Os serviços contratados deverão ser rigorosamente executados obedecendo às normas da ABNT.
8	<p>Os serviços serão executados nas dependências da Universidade Federal do Amapá – UNIFAP, nos Campi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marco Zero (município de Macapá/AP)</li> <li>• Santana (município de Santana/AP)</li> <li>• Binacional (município de Oiapoque/AP)</li> <li>• Mazagão (município de Mazagão/AP)</li> <li>• Amapá (município de Amapá/AP)</li> <li>• Laranjal do Jari (município de Laranjal do Jari/AP)</li> <li>• Tartarugalzinho (município de Tartarugalzinho/AP)</li> <li>• Calçoene (município de Calçoene/AP)</li> </ul>
9	A CONTRATADA deverá indicar preposto, para representá-la na execução do Contrato.
10	A CONTRATADA deverá manter sediado junto à Administração, durante os turnos de trabalho, preposto capaz de tomar decisões compatíveis com os compromissos assumidos
11	Manter disponibilidade de mão de obra dentro dos padrões desejados, para atender eventuais acréscimos solicitados pela CONTRATANTE, bem como impedir que a mão de obra que cometer falta disciplinar qualificada, como de natureza grave, seja mantida ou retorne às instalações da CONTRATANTE.
12	Acatar as orientações do Fiscal do Contrato ou seu substituto legal designado, sujeitando-se a mais ampla e irrestrita supervisão e fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas
13	Tratar e negociar todo e qualquer assunto relativo à execução do contrato com o Gestor e/ou Fiscal do Contrato, sem que haja ingerência de terceiros não credenciados para tal fim
14	Manter durante a vigência do contrato, bem como em suas renovações, as mesmas condições de habilitação para contratar com a Administração Pública, apresentando sempre que exigido os comprovantes de regularidade fiscal, Cadastro Informativo de Créditos não Quitados – CADIN, e Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, cujos resultados serão anexados aos autos do processo

15	Responsabilizar-se por quaisquer acidentes que venham a ser vítimas os seus empregados quando em serviço, por tudo quanto às leis trabalhistas e previdenciárias lhes assegurem e demais exigências legais para o exercício da atividade de vigilância em geral
16	A CONTRATADA deverá observar as normas do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Metrologia – INMETRO e as normas ISO nº 14.000 da Organização Internacional para a Padronização (International Organization for Standardization)
17	Em toda a execução do contrato, a manutenção predial deverá observar, sempre que couber, inclusive na aquisição de materiais, o atendimento da IN 01/2010 e normas referentes à sustentabilidade ambiental, na realização de seus procedimentos de troca, otimização ou redefinição de equipamentos, serviços e instalações que permitam ampliação da eficiência energética, economia e adoção de materiais certificados, entre outros aspectos relevantes ambientalmente.
18	Providenciar as anotações de responsabilidade técnica-ART's junto ao CREA ou os registros de responsabilidade técnica-RRT's junto ao CAU, nos termos das Leis n.º 6496/77 e n.º 12.378/10, respectivamente, referentes aos serviços executados e conforme especificações técnicas pertinentes

## 5.2. Definição e justificativa de serviço continuado

Formou-se a partir de normas infralegais e entendimentos doutrinário e jurisprudencial, consenso de que a caracterização de um serviço como contínuo requer a demonstração de sua essencialidade e habitualidade para o contratante.

A essencialidade atrela-se à necessidade de existência e manutenção do contrato, pelo fato de eventual paralisação da atividade contratada implicar em prejuízo ao exercício das atividades da Administração contratante.

Já a habitualidade é configurada pela necessidade de a atividade ser prestada mediante contratação de terceiros de modo permanente.

Nesse sentido é a definição apresentada no Art. 15 da Instrução Normativa nº 5/2017 de 26 de maio de 2017, publicado pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão:

"Os serviços prestados de forma contínua são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional."

Salientamos que os serviços de manutenção predial, principalmente do que se refere à Manutenção elétrica, hidráulica e refrigeração, tratam-se de serviços cuja natureza é entendida como essencial ao funcionamento da instituição, devido à imperiosidade da sua prestação ininterrupta em face do desenvolvimento habitual

das atividades administrativas e acadêmicas, sob pena de prejuízo ao interesse público.

### 5.3. Quadro de identificação de soluções de mercado

Todos os materiais a serem empregados nos serviços deverão ser novos, comprovadamente de primeira qualidade, e estarem de acordo com as especificações necessárias;

A aquisição de peças e/ou materiais a serem utilizados deverá estar compatível em qualidade, conforme lista abaixo.

Insumo	Fabricante
Assentos sanitários.	Tigre, Deca e Amanco
Ferragens para esquadrias	Aliança, Pado e Papaiz
Louças.	Deca, Incepa e Celite
Material básico – cimento e cal.	Poty, Votorantim, Nassau, Zebú e Mauá
Impermeabilização	Sika e Vedacit
Material hidro sanitário	Tigre e Amanco
Metais e acessórios	Deca, Docol e Fabrimar
Pisos e revestimento cerâmico	Batistella, Cecrisa, Eliane, Incepa e Porto Ferreira
Telhas fibrocimento	Brasilit, Eternit, Permatex e Infibra
Telhas cerâmicas	Tipo Plan e Paulista
Tintas e vernizes	Coral, Suvinil, Sherwin Williams, Ypiranga
Material elétrico – fios e cabos.	Lousano, Pirelli e Sil
Material elétrico – quadros, caixas, conduítes e eletrodutos.	Tigre, PialLegrand, Fame e Lorenzetti
Material elétrico – disjuntores, fusíveis e contadores, tomadas e interruptores	Siemens, Weg, Shneider Electric (Prime) e Lorenzetti
Material elétrico – lâmpadas fluorescentes, incandescentes, reatores	Philips, Sylvania, Helfont, Keiko

A listagem acima:

- Apresenta um rol de marcas e modelos de materiais recomendados a serem utilizados na execução dos serviços, mantendo a padronização dos elementos e itens já existentes nos imóveis e sempre que possível adequando à legislação de segurança, normas, de sustentabilidade ambiental e eficiência energética.

- Serve também de referência dos padrões de qualidade e aceitação dos materiais a serem empregados. O material de uma determinada marca pode ser substituído por outro de marca e modelo equivalente, desde que apresentem equivalência estética, de qualidade e desempenho e sejam submetidos à apreciação da Fiscalização.

#### **6. Estimativa das quantidades, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (art. 24, § 1º, IV, da IN 05/2017)**

A demanda do órgão gerenciador e dos participantes tem como base as seguintes características:

- O número de requisições cadastradas no Sistema Integrado de Patrimônio, Administração e Contratos - SIPAC durante o ano de 2018, independente do status de atendimento do serviço (Quadro de Registro de Requisições em 2018);
- Necessidade de realização de serviços de manutenção preventivas nos edifícios da instituição, sendo eles: pinturas, recuperação de passarelas, recuperação de telhados, recuperação da via de tráfego de veículos, reparos nas instalações elétricas dos edifícios mais antigos e recuperação da iluminação das passarelas, da via de tráfego de veículos, dentre outros;
- Adaptação de ambientes internos dos edifícios da Instituição, a fim de garantir a continuidade das atividades acadêmicas;
- Necessidade de realização de manutenção preventiva, corretiva e preditiva em todos os campi que compõem a Instituição.

#### **Quadro de Registro de Requisições em 2018**

<b>Serviços</b>	<b>Requisições</b>
Instalações Elétricas	395
Refrigeração	465
Reparo Civil	488
<b>Total geral</b>	<b>1348</b>

Obs.: Ver anexo - Planilhas de Serviços com quantidade anual

#### **7. Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar (art. 24, § 1º, V, da IN 05/2017)**

Considerando o Decreto nº 7892/2013, o qual regulamenta o Sistema de Registro de Preços:



Art. 3º O Sistema de Registro de Preços poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

IV - quando, pela natureza do objeto, não for possível definir previamente o quantitativo a ser demandado pela Administração.

Por se tratar de serviços de Manutenção Predial por demanda, torna-se difícil mensurar a frequência e o quantitativo de serviços a serem executados de maneira precisa. Dessa maneira, entendemos ser mais vantajoso para a Administração a opção pelo Registro de Preços.

#### **8. Estimativas de preços ou preços preferenciais (art. 24, § 1º, VI, da IN 05/2017)**

A metodologia para determinação dos valores constantes da planilha de serviços foi baseada na Tabela SINAPI MAR/2019, referente aos custos no Estado do Amapá, conforme constam os códigos na referida planilha.

Conforme a Caixa Econômica Federal, o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) é indicado pelo Decreto 7983/2013, que estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, para obtenção de referência de custo.

A gestão do SINAPI é compartilhada entre Caixa e IBGE. A Caixa é responsável pela base técnica de engenharia (especificação de insumos, composições de serviços e orçamentos de referência) e pelo processamento de dados, e o IBGE, pela pesquisa mensal de preço, tratamento dos dados e formação dos índices.

As tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) encontram-se no seguinte endereço eletrônico: [http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/programa\\_des\\_urbano/SINAPI/index.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/SINAPI/index.asp)

Para os serviços que não existiam na Tabela SINAPI, foram feitas composições de custo, incluindo cotações de preço no mercado local.

#### **9. Descrição da solução como um todo (art. 24, § 1º, VII, da IN 05/2017)**

Uma solução é o conjunto de todos os elementos (bens, serviços e outros) necessários para, de forma integrada, gerar os resultados que atendam a necessidade que gerou a contratação. A demanda da Universidade Federal do Amapá é a prestação de serviço de manutenção predial preventiva e corretiva da comunidade acadêmica dos campi desta IFES, envolvendo, sobretudo serviços de manutenção nas instalações elétricas, na construção civil e nos equipamentos de refrigeração, sendo que os serviços de manutenção predial de natureza frequente envolvem: a prestação de serviços de manutenção corretiva e preventiva com fornecimento de material e mão de obra qualificada, adequada a necessidade da instituição e dentro dos termos legais.

**10. Justificativas para o parcelamento ou não da solução, quando necessária para individualização do objeto (art. 24, § 1º, VIII, da IN 05/2017)**

A realização de licitação por itens ou lotes, está prevista no art. 23, §1º, da Lei n.º 8.666/93:

*§ 1º As obras, serviços e compras efetuadas pela Administração serão divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.*

O agrupamento dos itens em grupos se justifica tendo em vista que os itens são de uma mesma natureza e guardam relação entre si. Além disso, lidar com um único fornecedor diminui o custo administrativo de gerenciamento de todo o processo de contratação. É importante salientar que o aumento da eficiência administrativa do setor público passa pela otimização do gerenciamento de seus contratos, e essa eficiência administrativa também é de estatura constitucional e deve ser buscada pela administração pública. Busca-se ainda, com o agrupamento, obtenção de preços mais vantajosos à Administração, em razão da economia de escala, eficiência e racionalização de custos.

**11. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais ou financeiros disponíveis (art. 24, § 1º, IX, da IN 05/2017)**

Conforme informações da Prefeitura dos campi e da Divisão de Manutenção da Universidade Federal do Amapá, a solução deverá permitir o alcance dos seguintes resultados:

Id	Resultados pretendidos
1	Atender a necessidade dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, de forma a garantir que nenhuma atividade de Ensino, Pesquisa e Extensão, em qualquer campus desta IFES, seja paralisado.

**12. Providências para adequação do ambiente do órgão (art. 24, § 1º, X, da IN 05/2017)**

A CONTRATADA deverá assegurar os recursos materiais necessários para a execução dos serviços que lhe forem demandados e utilizar as melhores práticas, capacidade técnica, materiais, recursos humanos e supervisão técnica e administrativa, a fim de garantir a qualidade dos serviços. Para tanto a CONTRATANTE permitirá o livre acesso das pessoas autorizadas da CONTRATADA, durante o horário de expediente, às dependências do órgão, desde que devidamente identificadas.

**13. Declaração de viabilidade ou não da contratação (art. 24, § 1º, XII, da IN 05/2017)**

Os estudos preliminares evidenciaram que a realização de contratação de pessoa jurídica para prestação de serviço de manutenção predial preventiva e corretiva de natureza frequente mostra-se viável tecnicamente. Diante do exposto declara-se ser viável a contratação da solução pretendida.

Macapá – AP, 01 outubro de 2019.

---

Jader Loiola Pereira  
Matricula SIAPE nº 2352968  
ENGENHEIRO AREA – UNIFAP

---

Tamara Christiane Pacheco Leal  
Matricula SIAPE nº 2331036  
ASSISTENTE ADM. - UNIFAP

---

Felipe Matheus Coutinho Carvalho  
Matricula SIAPE nº 1650627  
ASSISTENTE ADM. - UNIFAP

---

Luiz Otávio Pereira do Carmo Junior  
Matricula SIAPE nº 1696432  
ADMINISTRADOR – UNIFAP