

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 050808136.000111/2025-57

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. OBJETO

1.2. Contratação de empresa para a manutenção predial corretiva e preventiva, com fornecimento de materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários para suprir as necessidades do Instituto.

1.3. FINALIDADE: Realização das manutenções e a prestação de serviços diversos, com eficiência e eficácia por profissional capacitado, conforme descrição abaixo.

1.3.1. Manutenção Civil

- Reparos em pisos, paredes, tetos e forros (rachaduras, infiltrações, descolamento de revestimentos, etc.);
- Rejuntamento, substituição e assentamento de pisos cerâmicos, porcelanatos, pedras, azulejos e revestimentos em geral;
- Reparo ou substituição de esquadrias (portas, janelas, venezianas, caixilhos de alumínio, madeira, vidro ou ferro);
- Execução de pequenos serviços de alvenaria, concretagem e recomposição de elementos estruturais e não estruturais;
- Pintura interna e externa, incluindo preparo da superfície, aplicação de seladores, massas, esmaltes e tintas;
- Serviços em telhados: substituição de telhas, rufos, calhas, cumeeiras, manta térmica e vedação contra infiltrações;
- Impermeabilizações em lajes, caixas d'água, calhas e floreiras.

1.3.2. Manutenção Hidrossanitária

- Inspeção, limpeza e desobstrução de tubulações de água fria, água quente, esgoto, águas pluviais e ventilação;
- Reparo e substituição de válvulas, registros, torneiras, misturadores, sifões, conexões, vasos sanitários e pias;
- Verificação e correção de vazamentos e infiltrações em redes hidráulicas aparentes e embutidas;
- Manutenção de caixas d'água e reservatórios: limpeza, vedação e substituição de componentes hidráulicos.

1.3.3. Manutenção Elétrica

- Inspeção e reparo em quadros de distribuição e disjuntores;
- Substituição e instalação de tomadas, interruptores, luminárias, reatores e lâmpadas (LED, fluorescentes, etc.);

- Identificação e correção de curtos-circuitos, quedas de fase e pontos quentes;
- Adequações às normas técnicas (NBR 5410 e correlatas);
- Verificação de aterramento, SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas) e dimensionamento de cabos;
- Execução de pequenas ampliações de circuitos elétricos internos.

1.3.4. **Manutenção de Áreas Externas e Urbanização**

- Reparo em pavimentações externas (calçadas, estacionamentos, meios-fios);
- Limpeza e desobstrução de canaletas, bocas de lobo e caixas de inspeção;
- Conservação de jardins, pátios, muros e cercamentos;
- Manutenção de portões, grades, cercas, alambrados e estruturas metálicas.

1.3.5. **Atendimentos Emergenciais**

- Atendimento a ocorrências críticas que possam comprometer a segurança, salubridade ou funcionamento do prédio;
- Execução de medidas imediatas de contenção e reparo provisório ou definitivo;
- Disponibilização de equipe de plantão quando exigido no contrato.

1.3.6. **Outros Serviços Complementares**

- Emissão de relatórios técnicos com registro fotográfico dos serviços executados;
- Fornecimento de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), quando exigida por lei;
- Apoio técnico à fiscalização na orientação sobre soluções e materiais;
- Organização e limpeza do local de trabalho após a execução dos serviços.

1.4. NATUREZA DO OBJETO: comum.

1.5. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO: contínua.

2. **ÁREA REQUISITANTE**

O Estudo Técnico Preliminar é demandado pela servidora Brena Costa Acácio - Coordenadora de Materiais e Patrimônio, lotada no Instituto de Previdência Social dos servidores Públicos do Município de Marabá - IPASEMAR.

3. **DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

3.1. A contratada deve garantir a manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura do Instituto, de forma a evitar falhas constantes e imprevistas.

3.2. A empresa contratada deve possuir experiência comprovada na realização de serviços de manutenção predial.

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

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

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

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

3.7. 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.

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

3.9. Todo e qualquer serviço somente será executado, sob a demanda e a determinação da CONTRATANTE, não sendo esta obrigada a adquirir a quantidade total estimada.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi feito previamente e durante a elaboração do Estudo Preliminar desta contratação. Foram feitas pesquisas em contratações anteriores, sistema de banco de preços, também foi realizado levantamento junto ao mercado local.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação de empresa especializada visa assegurar a execução dos serviços de manutenção predial corretiva e preventiva por profissionais qualificados, com conhecimento técnico específico e experiência comprovada na área. Essa medida garante maior eficiência na resolução de falhas, preservação da infraestrutura dos edifícios públicos e continuidade dos serviços prestados.

Além disso, permite atendimento ágil em situações emergenciais, reduzindo riscos operacionais e impactos na rotina administrativa. A manutenção regular contribui para a conservação dos bens públicos e previne gastos elevados com reformas corretivas, promovendo economicidade a médio e longo prazo.

Por fim, empresas especializadas seguem normas técnicas e padrões de segurança, assegurando a conformidade dos serviços executados, a integridade das instalações e o bem-estar dos usuários.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

CATEGORIA	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNIDADE DE MEDIDA	ESTIMATIVA
Manutenção Civil	Reparos em pisos, paredes, tetos e forros (rachaduras, infiltrações, descolamento de revestimentos, etc.); Rejuntamento, substituição e assentamento de pisos cerâmicos, porcelanatos, pedras, azulejos e revestimentos em geral; Reparo ou substituição de esquadrias (portas, janelas, venezianas, caixilhos de alumínio, madeira, vidro ou ferro); Execução de pequenos serviços de alvenaria, concretagem e recomposição de elementos estruturais e não estruturais; Pintura interna e externa, incluindo preparo da superfície, aplicação de seladores, massas, esmaltes e tintas; Serviços em telhados: substituição de telhas, rufos, calhas, cumeeiras, manta térmica e vedação contra infiltrações; Impermeabilizações em lajes, caixas d'água, calhas e floreiras;		

<p>Manutenção Hidrossanitária</p>	<p>Inspeção, limpeza e desobstrução de tubulações de água fria, água quente, esgoto, águas pluviais e ventilação; Reparo e substituição de válvulas, registros, torneiras, misturadores, sifões, conexões, vasos sanitários e pias; Verificação e correção de vazamentos e infiltrações em redes hidráulicas aparentes e embutidas; Manutenção de caixas d'água e reservatórios: limpeza, vedação e substituição de componentes hidráulicos;</p>	<p>MESES</p>	<p>12</p>
<p>Manutenção Elétrica</p>	<p>Inspeção e reparo em quadros de distribuição e disjuntores; Substituição e instalação de tomadas, interruptores, luminárias, reatores e lâmpadas (LED, fluorescentes, etc.); Identificação e correção de curtos-circuitos, quedas de fase e pontos; quentes; Adequações às normas técnicas (NBR 5410 e correlatas); Verificação de aterramento, SPDA e dimensionamento de cabos; Execução de pequenas ampliações de circuitos elétricos internos;</p>		
<p>Manutenção de Áreas Externas e Urbanização</p>	<p>Reparo em pavimentações externas (calçadas, estacionamentos, meios-fios); Limpeza e desobstrução de canaletas, bocas de lobo e caixas de inspeção; Conservação de jardins, pátios, muros e cercamentos; Manutenção de portões, grades, cercas, alambrados e estruturas metálicas;</p>		
<p>Atendimentos Emergenciais</p>	<p>Atendimento a ocorrências críticas que possam comprometer a segurança, salubridade ou funcionamento do prédio; Execução de medidas imediatas de contenção e reparo provisório ou definitivo; Disponibilização de equipe de plantão quando exigido no contrato;</p>		
<p>Outros Serviços Complementares</p>	<p>Emissão de relatórios técnicos com registro fotográfico dos serviços executados; Fornecimento de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), quando exigida por lei; Apoio técnico à fiscalização na orientação sobre soluções e materiais; Organização e limpeza do local de trabalho após a execução dos serviços;</p>		

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor médio estimado da prestação de serviço pelo período de 12 (doze) meses é de R\$ 56.815,25 (cinquenta e seis mil oitocentos e quinze reais e vinte e cinco centavos).

8. 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 no Instituto. 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 serviços prestados.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes.

10. **ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A presente contratação encontra respaldo institucional conforme item 13, página 01 do plano de contratação anual de 2025, do IPASEMAR, conforme link de acesso <https://pncp.gov.br/app/pca/05054861000176/2025/1>.

Assim como, possui previsão orçamentária para o exercício de 2025, sob a rubrica:

Elemento de Despesa: 09 272 0001 2 123 Manutenção do Ipasemar;

Classificação Econômica: 3.3.90.39 Outros Serv. Terc. Pessoa Jurídica.

11. **BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO**

Realização das manutenções e a prestação de serviços diversos, com eficiência e eficácia por profissional capacitado.

12. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Para esta solução não há necessidade de ajustes nas instalações do órgão ou fornecimento de serviço adicional para que a contratação surta seus efeitos.

13. **POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Em razão das características da contratação, manutenção de estruturas já construídas, sem que haja acréscimos de áreas, não se verificam impactos ambientais relevantes, cabendo, contudo, à contratada adotar medidas efetivas, preventivas e educativas quanto a geração e tratamento adequado de resíduos decorrentes da prestação do serviço.

14. **ANÁLISE DE RISCO**

Após análise de risco da contratação, chegou-se a conclusão que a presente contratação como de risco médio, considerando que, embora tenham sido identificados riscos de impacto elevado, a probabilidade de ocorrência é baixa ou média e foram previstas ações preventivas e contingenciais capazes de mitigar significativamente seus efeitos. Recomenda-se, ainda assim, a manutenção de planejamento eficiente, monitoramento constante e planos de prevenção e contingência.

15. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Após concluir o Estudo Técnico Preliminar aqui registrados, a equipe de contratação declarou ser viável e necessária a contratação através de Dispensa de Licitação, para contratação de empresa para a manutenção predial corretiva e preventiva, com fornecimento de materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários para suprir as necessidades do Instituto.

16. **RESPONSÁVEIS**

Marabá - PA, 22 de julho de 2025.

Documento Assinado Eletronicamente
Brena Costa Acácio
Coordenadora de Materiais e Patrimônio
Portaria nº 780/18 - IPASEMAR

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

Documento Assinado Eletronicamente

Nilvana Monteiro Sampaio Ximenes

Diretora Presidente

Portaria nº 045/2025 - GP



Documento assinado eletronicamente por **Brena Costa Acacio, Coordenadora de Patrimônio**, em 16/10/2025, às 10:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Nilvana Monteiro Sampaio Ximenes, Diretora Presidente**, em 16/10/2025, às 10:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1130532** e o código CRC **BA6B223B**.

Folha 32 Quadra 14 Lote 01, - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-130

ipasemar@ipasemar.pa.gov.br, - Site - <https://www.ipasemar.pa.gov.br/>

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050808136.000111/2025-57

SEI nº 1130532