



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo tem por finalidade determinar a necessidade da contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial e reformas com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no sistema nacional de pesquisa de custos e índices da construção civil, denominado Sinapi, nas dependências do prédio da 8ª Superintendência Regional da Codevasf localizado na Av. Senador Vitorino Freire, 25 – Areinha em São Luís - MA.

2. DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DA DEMANDA

A demanda a ser suprida é a prestação de serviços de manutenção predial e reformas com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no sistema nacional de pesquisa de custos e índices da construção civil, denominado Sinapi, nas dependências da 8ª Superintendência Regional da Codevasf em São Luís – MA, pelo período de 12 (doze) meses.

3. REQUISITOS DA DEMANDA

Os requisitos necessários à contratação de empresa para manutenção preventiva e corretiva da edificação da 8ª SR, objeto do presente estudo, são os estabelecidos nas normas técnicas e demais listados nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, doravante denominada SINAPI, nas edificações da Codevasf em São Luís - MA.

4. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Diversas empresas podem fornecer os serviços pretendidos por se tratar de serviços comuns, desde que atendam aos requisitos de qualificação técnica e econômica financeira exigidos.

5. ANÁLISE DE CUSTOS TOTAIS DA DEMANDA

A Lei de Sitter ou Lei dos Cinco, gráfico a seguir, interpreta a evolução progressiva de custos de manutenções, ou seja, se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a cinco vezes os custos de manutenção. Por sua vez, se os reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir cinco vezes o custo de reparo. Observa-se ainda que quando a manutenção é racionalizada desde o projeto os custos são menores. Quando a manutenção ocorre somente na fase de uso, os custos são maiores. Importante destacar, também, que os custos com manutenções preventivas são menores que os das corretivas. Eis aqui um dos pontos de viabilidade no investimento na manutenção.



Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional - MIDR
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Administração e Tecnologia

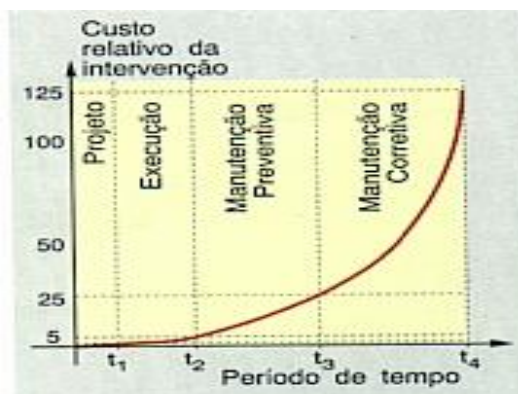


Figura 1 - Lei de evolução de custos (SITTER, apud HELENE 1992).

A Instrução Normativa RFB nº 1700, de 14 de março de 2017, prevê uma depreciação linear ao longo de 25 anos para atingir o esgotamento da vida útil de um imóvel, o que corresponde a uma taxa de 4% ao ano.

Desta forma, em tese, para mantermos o valor do imóvel constante deveríamos aplicar um gasto de manutenção e atualização anual com taxa correspondente. No entanto, este raciocínio não é totalmente correto, pois a depreciação não se resume a degradação do imóvel pela não manutenção ao longo do tempo, mas também pela obsolescência decorrente do tempo e das inovações tecnológicas em materiais e equipamentos, ou pelas intervenções positivas que são feitas ao longo do tempo, como é o caso do prédio da 8ª/SR, ocorrendo elasticidade deste valor em até 4%, e não necessariamente 4%.

Ressalte-se que vários fatores interferem na depreciação do imóvel, a exemplo do modo de vida da sociedade que é dinâmico e mutável ao longo do tempo, principalmente quando se trabalha com prazos mais longos.

Outro fator que também interfere nesta tese é a questão que, mesmo após 25 anos muitos imóveis mantêm um valor residual considerável, estando ainda em plenas condições de uso. Esta sobrevida advém de diversos fatores, sendo com certeza um deles a manutenção aplicada ao longo do tempo.

Assim, o valor anual máximo estimado da contratação foi baseado no valor do imóvel, conforme avaliação procedida pela 8ª GRD e aplicando sobre esse valor o percentual de 4%, previsto na IN nº 1700 da SRF, de acordo com o quadro abaixo:

QUADRO – VALOR ANUAL MÁXIMO ESTIMADO PARA MANUTENÇÃO

SEDE	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Anual Máximo Estimado para Manutenção (R\$)
São Luís/MA – Areinha	4.846.287,01	193.851,48

6. ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DO SERVIÇO

Todas as especificações dos serviços estão em conformidade com o caderno de logística do governo federal que serve como balizador das atividades para cada segmento de serviço terceirizado contratado bem como para aferição de resultados dos serviços prestados.



7. ALINHAMENTO DA DEMANDA COM O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL – PEI

Tal demanda se alinha ao Planejamento Estratégico Institucional – PEI (2022-2026) da Codevasf no que se refere ao Objetivo Estratégico “OE5 – Aperfeiçoar a Gestão Organizacional” e com o indicador: “ID7 – Índice de Gestão Administrativa”.

Nesse sentido também o Plano Anual de Negócios - PAN é um planejamento de nível tático operacional e constitui importante instrumento de gestão e governança da Codevasf, na medida em que estabelece o direcionamento da execução dos projetos a serem desenvolvidos em determinado exercício, considerando as metas físicas e os valores orçamentários e financeiros que deverão ser executados pela Empresa.

A elaboração deste instrumento encontra respaldo no inciso I do § 1º do artigo 23 da Lei nº 13.303/2016, no inciso I do § 1º do artigo 37 do Decreto nº 8.945/2016 e no inciso III do artigo 6º do Estatuto Social da Codevasf. Além disso, atende à inúmeras recomendações dos Órgãos de Controle (Tribunal de Contas da União - TCU e Controladoria-Geral da União - CGU), bem como um vasto conjunto de normativos legais que visam promover a melhoria da gestão e da governança nas empresas públicas.

Foi utilizado o planejamento contido no Plano Anual de Negócios da Codevasf, por meio do qual a empresa prevê despesas continuadas de manutenção administrativa no mínimo necessário.

8. RELAÇÃO ENTRE DEMANDA PREVISTA E A CONTRATADA

O levantamento de demanda foi realizado através da experiência e observação de contratos anteriores, seja em contratos realizados na 8ª SR, na SEDE, seja em contratações realizadas em outras Superintendências Regionais.

9. BENEFÍCIOS ESPERADOS

O principal benefício é a garantia da manutenção predial desta estatal, desincumbindo os empregados efetivos, dirigentes e autoridades da CODEVASF de atribuições que, apesar de relevantes, podem ser desenvolvidas perfeitamente por meio de prestação de serviços terceirizados.

10. RECURSOS MATERIAIS E HUMANOS

Os colaboradores da 8ª GRA/USA ficarão responsáveis pela elaboração do ETP, planilhas, termo de referência e demais documentos que fizerem necessários para realização da licitação. Após contratação será designado um fiscal para acompanhamento da execução contratação.

11. DESCONTINUIDADE DO SERVIÇO

O serviço é imprescindível à logística de funcionamento da 8ªSR, e em caso de descontinuidade será realizado novo processo licitatório de forma imediata. Caso haja interstício entre a rescisão e a nova contratação poderá ser realizado, de forma excepcional, contrato por meio de dispensa de licitação.



12. NATUREZA DO OBJETO

O objeto a ser registrado apresenta padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos neste estudo, por meio de especificações usuais no mercado, enquadrando-se na classificação de serviços comuns, conforme apregoam os normativos legais, bem como levando-se em conta os parâmetros estabelecidos no Termo de Referência e no Edital.

Segundo consta no “Manual de Pregão Eletrônico”, TCU, 2003, p. 12, “o bem ou serviço será comum quando for possível estabelecer, por intermédio de especificações utilizadas no mercado, padrões de qualidade e desempenho peculiares ao objeto, de modo que seja possível a decisão entre os produtos ou serviços ofertados pelos participantes com base no menor preço ou no maior desconto. A caracterização de um bem ou serviço como comum ou incomum não se confunde com a complexidade do objeto. O que deve ser verificado é a possibilidade de os seus padrões de desempenho e qualidade serem definidos objetivamente em especificações usualmente adotadas no mercado”. Os serviços de manutenção predial, a serem realizados, são serviços de engenharia que podem ser caracterizados tecnicamente como serviços comuns por tratar-se de serviços simples, que podem ser objetivamente definidos com especificações usuais de mercado, possuírem natureza padronizável e pouco complexa.

13. PARCELAMENTO DO OBJETO

A pretendida contratação, pela sua natureza, não pode ser dividida.

14. MODALIDADE E TIPO DE LICITAÇÃO

Contratação por meio da modalidade licitatória pregão eletrônico, do tipo maior desconto.

15. CLASSIFICAÇÃO E INDICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Por se tratar de serviço de prestação de serviço sob regime de execução indireta, a classificação da despesa é 33.90.37 e será utilizada a indicação orçamentária: 04.122.0032.2000.0001- Administração da Unidade.

16. EQUIPE DE APOIO À CONTRATAÇÃO

Analista em Desenvolvimento Regional:

- Joacy Pereira de Carvalho Filho
- José Elenito Teixeira Moraes
- Mayara Cristina Chaves Cantanhede

Chefe Substituto da 8ª GRA/USA:

- Antonio Gomes Vilanova Sobrinho Neto

Documento assinado eletronicamente
MAYARA CRISTINA CHAVES CANTANHEDE
Analista em Desenvolvimento Regional



Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional - MIDR
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Administração e Tecnologia

DE ACORDO,

Documento assinado eletronicamente

ANTONIO GOMES VILANOVA SOBRINHO NETO

Chefe Substituto da 8ª GRA/USA

DE ACORDO,

Documento assinado eletronicamente

MARIA EDUVIRGES CAVALCANTE DE FARIA

Gerente Substituta da 8ª GRA

APROVAÇÃO,

Documento assinado eletronicamente

CLÓVIS LUIS PAZ OLIVEIRA

Superintendente Regional da 8ª SR