Diretoria Administrativa
Licitação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

A instrução deste expediente deve atender o previsto na Nova lei de Licitações e Contratos, Lei Federal nº 14.133/2021, e no Decreto Estadual nº 57.034/2023. Como documento integrante da instrução processual da fase preparatória, o Estudo Técnico Preliminar - ETP - constitui primeira etapa do planejamento da contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação. A equipe de planejamento deste estudo, na abordagem das considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, informa:

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Fundação Gaúcha do Trabalho e Ação Social – FGTAS identifica a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços de manutenção geral e conservação predial no Vida Centro Humanístico – VCH, visando manter suas instalações em condições adequadas de funcionamento, conservação e utilização para o desenvolvimento das atividades realizadas no local. O problema público que motiva a contratação decorre da necessidade permanente de conservação e manutenção das instalações do Vida Centro Humanístico, em razão do desgaste natural decorrente do uso contínuo dos espaços e da ocorrência de demandas de manutenção preventiva e corretiva. A ausência de atendimento regular dessas demandas pode ocasionar o agravamento de problemas prediais, a deterioração das instalações e a necessidade de intervenções emergenciais.

O encerramento da vigência do Contrato nº 114/FGTAS/2022, decorrente do pregão realizado no ano de 2022 para esses serviços no VCH, é no dia 12 de outubro de 2026. **A contratada manifestou-se formalmente pela impossibilidade de prorrogação contratual nas condições atualmente vigentes, no fim do mês de julho passado, conforme cópia do e-mail em anexo no processo. Havia possibilidade legal da prorrogação ser processada por mais 12 meses, o que justifica não haver previsão de ocorrer nova licitação no exercício financeiro de 2026**. Tão logo a impossibilidade de renovação contratual foi confirmada, a FGTAS adotou as providências necessárias para a realização de nova contratação por meio de novo procedimento licitatório, conforme processo SEI nº 26/2159-9000563-4, instaurado em 20 de julho de 2026. Contudo, os estudos preliminares para instrução processual, deste e de outros procedimentos em andamento na Fundação, além dos prazos necessários para tramitação do certame, não permitirão a conclusão da contratação definitiva antes do término do contrato em vigor.

É relevante reiterar que iniciamos a instrução do procedimento licitatório com a elaboração do Estudo Técnico Preliminar, com a urgência que a necessidade requer. Contudo, a atenção exclusiva é inviável, pois várias outras demandas estavam e estão em andamento simultâneo na área de licitações, cujas equipes de planejamento envolvem, também, servidores de áreas que participam desta necessidade, com destaque para a licitação da Expoargs; vigilância armada e desarmada, que está com contratação emergencial em andamento; e seguro de vida dos empregados da Fundação. Todas com prazo a ser cumprido para não haver prejuízo aos serviços. Ainda que tenhamos realizado a tentativa de concluir o planejamento da contratação para a necessidade do VCH, não foi viável, a demanda requer um planejamento mais atento e minucioso. Para demonstrar, somente para realização da fase externa a CELIC indica a necessidade de 60 dias entre a chegada do processo naquela Central de Licitações e a data estimada para a contratação.

A interrupção dos serviços de manutenção representa risco concreto à adequada conservação das instalações do Vida Centro Humanístico, espaço público administrado pela Fundação que recebe diariamente usuários, servidores e demais cidadãos. A ausência de profissionais especializados para execução de serviços de manutenção predial, elétrica, alvenaria e zeladoria poderá comprometer o funcionamento regular das atividades desenvolvidas naquele complexo, gerando prejuízos ao patrimônio público e à continuidade dos serviços prestados à população.

Como impactos decorrentes dessa situação, destacam-se o comprometimento das condições de conservação e funcionamento dos espaços, o aumento da necessidade de intervenções corretivas, a possibilidade de elevação dos custos decorrentes de reparos emergenciais e eventual comprometimento da continuidade e da adequada realização das atividades desenvolvidas no Vida Centro Humanístico.

A necessidade está relacionada às atividades institucionais da FGTAS desenvolvidas no Vida Centro Humanístico, na medida em que a manutenção e a conservação das instalações constituem atividade de suporte necessária à adequada utilização dos espaços e ao funcionamento regular das atividades realizadas pela Fundação no local.

A contratação pretendida busca, portanto, assegurar a continuidade dos serviços de manutenção e conservação predial do Vida Centro Humanístico – VCH, contribuindo para a preservação do patrimônio público, a manutenção das condições adequadas de funcionamento e segurança das instalações e o suporte necessário à continuidade das atividades institucionais desenvolvidas no local.

II-PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A necessidade de manutenção geral do Vida Centro Humanístico -VCH está contemplada no Plano de Contratações Anual - PCA 2026 da FGTAS, na demanda referente aos Serviços de Manutenção Geral, originalmente prevista como prorrogação do contrato vigente à época da elaboração do planejamento.

Diante da impossibilidade de prorrogação do contrato, surgiu a necessidade de nova contratação para assegurar a continuidade dos serviços. A contratação emergencial ora pretendida constitui medida transitória até a conclusão da contratação definitiva.

A previsão contempla os serviços de auxiliar de manutenção predial, eletricista, pedreiro e zelador, estando a demanda alinhada ao planejamento da Administração para o exercício de 2026:

Serviços de manutenção geral	**Prestação de serviços de manutenção para o Vida Centro Humanístico: Auxiliar de manutenção predial (02); Eletricista (1); Pedreiro (02) e Zelador (1)**	R$ 363,908.52	Normal	13/10/2026	Não	VCH	prorrogação

https://fgtas.rs.gov.br/upload/arquivos/202604/22141409-pca-2026-plano-de-contratacoes-anual-fgtas.pdf

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá observar requisitos suficientes e proporcionais para assegurar a adequada execução dos serviços continuados de manutenção geral e conservação predial, com dedicação exclusiva de mão de obra, no Vida Centro Humanístico – VCH, considerando a natureza das atividades, a necessidade de continuidade da prestação e as condições de segurança aplicáveis.

Requisitos funcionais

A solução deverá possibilitar o atendimento contínuo das demandas de manutenção preventiva e corretiva, conservação e pequenos reparos necessários à preservação das condições de funcionamento e utilização das instalações do VCH.

Os profissionais disponibilizados deverão exercer atividades compatíveis com as respectivas funções de Auxiliar de Manutenção Predial, Eletricista, Pedreiro e Zelador, observadas as atribuições e qualificações necessárias à execução dos serviços.

A contratada deverá assegurar a continuidade da prestação, inclusive mediante substituição de profissionais nos casos de ausência, afastamento ou impedimento, de forma a evitar interrupções na execução dos serviços.

Excepcionalmente, os profissionais disponibilizados poderão ser demandados para executar atividades relacionadas ao objeto da contratação em unidades ou instalações da FGTAS localizadas em outros endereços ou municípios do Estado do Rio Grande do Sul, quando houver necessidade devidamente justificada pela Administração. Nessas situações, os empregados deverão possuir disponibilidade para deslocamento a serviço. As despesas decorrentes da viagem correrão, inicialmente, por conta da contratada, que efetuará o pagamento ao empregado na forma prevista na respectiva Convenção Coletiva de Trabalho, sendo, posteriormente, ressarcida pela Administração mediante comprovação das despesas realizadas e observadas as regras a serem definidas.

Requisitos técnicos mínimos

Os profissionais deverão possuir qualificação e experiência compatíveis com as atividades correspondentes às respectivas funções.

Nas atividades sujeitas às normas regulamentadoras específicas, deverão ser observadas as capacitações exigíveis, especialmente:

- NR-10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade, para as atividades abrangidas pela norma;
- NR-35 – Trabalho em Altura, quando aplicável às atividades executadas.

A contratada deverá disponibilizar os equipamentos, ferramentas e instrumentos necessários à execução dos serviços, bem como os Equipamentos de Proteção Individual – EPIs e Equipamentos de Proteção Coletiva – EPCs aplicáveis, mantendo-os em condições adequadas de utilização e segurança.

Os materiais, equipamentos e procedimentos empregados na execução deverão ser compatíveis com sua finalidade e observar as normas técnicas e de segurança pertinentes.

A contratada deverá indicar preposto para representá-la perante a Administração e atuar como interlocutor no acompanhamento da execução contratual.

A contratada deve possuir responsável técnico devidamente registrado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, visto que os empregados terceirizados executarão obras civis. Da mesma forma, a contratada deverá possuir registro ou inscrição perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. Requisitos com base na Lei 5.194/1966.

Nas atividades em que houver exigência legal de responsabilidade técnica, deverá ser providenciada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, por profissional legalmente habilitado.

A exigência deverá restringir-se às atividades para as quais a legislação efetivamente estabeleça responsabilidade profissional específica, preservando-se a proporcionalidade e a competitividade do certame.

Requisitos legais e regulatórios

A execução dos serviços deverá observar a legislação trabalhista, previdenciária, tributária, ambiental e de saúde e segurança do trabalho aplicável, bem como as normas técnicas e regulamentares pertinentes às atividades desenvolvidas.

A contratada deverá manter, durante a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação e cumprir as obrigações legais relacionadas à mão de obra empregada na prestação dos serviços.

Requisitos de sustentabilidade

A execução deverá observar práticas compatíveis com a natureza dos serviços, especialmente quanto

- ao uso racional de água, energia e materiais;
- à prevenção de desperdícios;
- à segregação e destinação adequada dos resíduos gerados;
- ao descarte ambientalmente adequado dos materiais e componentes substituídos;
- à observância da logística reversa, quando legalmente aplicável.

Amostra ou prova de conceito: Não se aplica ao objeto, por se tratar de prestação continuada de serviços de manutenção e conservação predial, cuja capacidade de execução será aferida mediante os requisitos de habilitação e qualificação previstos na contratação.

Justificativa dos requisitos e preservação da competitividade

Os requisitos estabelecidos guardam relação direta com a natureza e os riscos das atividades a serem executadas e destinam-se a assegurar condições adequadas de continuidade, segurança e qualidade da prestação.

As exigências relativas às capacitações em NR-10 e NR-35, ao registro perante CREA ou CAU e à emissão de ART ou RRT deverão ser aplicadas exclusivamente às atividades para as quais sejam técnica e legalmente exigíveis. A exigência será à contratada e não aos licitantes. A exigência está fundamentada na Lei 5.194/1966.

Não deverão ser estabelecidos requisitos de habilitação ou execução sem relação direta com o objeto ou desproporcionais à sua complexidade, de forma a preservar a competitividade do certame sem afastar as condições indispensáveis à adequada execução contratual.

IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades foi definida a partir das características físicas e operacionais do Vida Centro Humanístico –VCH, da diversidade das atividades de manutenção necessárias, considerando a natureza contínua dos serviços e o regime de dedicação exclusiva de mão de obra e os dados históricos disponíveis sobre a execução de serviços de mesma natureza no complexo.

O Vida Centro Humanístico possui área aproximada de **26.483,68 m²**, distribuída em 10 áreas, compreendendo prédio administrativo, banheiros, estacionamentos, praças, salas de aula, depósitos, quadras esportivas e circulações externas entre os pavilhões. A extensão e a diversidade desses espaços geram demandas permanentes de manutenção preventiva e corretiva, conservação e pequenos reparos.

Para atendimento da necessidade identificada, estima-se a disponibilização de 6 (seis) postos de trabalho, idêntico quantitativo que estava em execução na contratação em vias de expirar, conforme a seguinte composição:

Função	**Quantidade de postos**
Auxiliar de Manutenção Predial	02
Eletricista	01
Pedreiro	02
Zelador	01
Total	**06**

A distribuição dos postos considera a necessidade de reunir profissionais com atribuições distintas e complementares, compatíveis com as diferentes demandas de manutenção do complexo.

O s **2 (dois) postos de Auxiliar de Manutenção Predial** destinam-se ao atendimento das atividades gerais de apoio à manutenção e conservação, possibilitando a execução simultânea ou complementar de serviços de diferentes naturezas e o atendimento das demandas distribuídas pelos diversos espaços do VCH.

O **1 (um) posto de Eletricista** destina-se às atividades relacionadas às instalações e sistemas elétricos, incluindo manutenção, identificação e correção de falhas, testes e demais intervenções compatíveis com a função, observados os requisitos técnicos e de segurança aplicáveis.

Os **2 (dois) postos de Pedreiro** destinam-se à execução das demandas relacionadas à manutenção de alvenaria, revestimentos, pisos, acabamentos, assentamentos e demais reparos correlatos. O quantitativo considera a extensão física do complexo, a diversidade das estruturas existentes e a ocorrência contínua de demandas dessa natureza, que podem exigir atuação simultânea ou complementar em diferentes áreas.

O **1 (um) posto de Zelador** destina-se ao acompanhamento das condições gerais das instalações, apoio à conservação dos espaços e identificação de necessidades de manutenção, contribuindo para a organização e o funcionamento regular das áreas atendidas.

Como elemento adicional de referência para o dimensionamento, foram considerados dados históricos da execução dos serviços atualmente prestados no Vida Centro Humanístico, cuja estrutura operacional também contempla **2 auxiliares de manutenção, 1 eletricista, 2 pedreiros e 1 zelador**, totalizando 6 postos. Essa informação é utilizada exclusivamente como referência histórica e operacional, não constituindo fundamento isolado nem documento integrante da presente contratação. Contudo, **fundamenta o quantitativo mínimo necessário para atender a situação emergencial.**

Ferramentas e Materiais

A contratada deverá fornecer ferramentas e materiais para a execução dos serviços. Se forem danificados no decorrer da execução dos serviços, deverão ser substituídos e/ou consertados no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas. As quantidades e tipos previstos são:

	Tipo	Quantidade
Material	Armário com espaço e segurança suficiente para manter armazenados seus materiais e equipamentos	1 unidade
Ferramentas Permanentes	Lixadeira elétrica manual	1 unidade
	Furadeira de impacto e brocas para concreto e alvenaria, metais e madeira	4 conjuntos
	Formão	6 unidades
	Arco de pua	2 unidades
	Esmerilhadeira grande disco 9”	2 unidades
	Máquina de solda 110 X 220 V	1 unidade
	Máquina de policorte para disco de 12”	1 unidade
	Máquina de cortar grama elétrica	1 unidade
	Pistola de Pintura e Pulverizadora ***Plaina Elétrica***	1 unidade 1 unidade
	Serra Mármore	1 unidade
	Serra Tico-Tico	1 unidade
	Serra Circular 7	1 unidade
	Andaime, conforme a seguinte especificação técnica: **Metálico; Tubular; Fixo; Composto de: Painéis de 1,50mx1,00 (LXH); Ligações; Diagonais; Sapatas fixas e ajustáveis; Guarda-corpo; Piso metálico antiderrapante; Escada; demais acessórios necessários para montagem. Atender às normas técnicas e regulamentadoras vigentes; estar acompanhado do manual escrito em português.**	18 metros de altura
	Marreta ½ Kg	2 unidades
	Martelo de bico chato	2 unidades
	Martelo de bola	2 unidades
	Martelo de unha	8 unidades
	Chave de fenda - tamanhos: P, M e G	5 conjuntos
	Chave Philips – tamanhos: P, M e G	5 conjuntos
	Lima chata e larga	2 unidades
	Lima meia lua ***Lima redonda***	2 unidades
	Lima triângulo	2 unidades
	Grosa chata	2 unidades
	Grosa meia lua	2 unidades
	Esponja e Escova de aço	4 unidades
	Espátula média	4 unidades
	Estilete de segurança	4 unidades

Ferramentas Manuais	***Alicate universal 2***	4 unidades
	Alicate de bico	4 unidades
	Alicate de corte	4 unidades
	Alicate de pressão	4 unidades
	Pincel e trincha	5 conjuntos
	Tesoura de cortar chapa em curva	1 unidade
	Rebitadeira	2 unidades
	Esquadro grande de ferro, prumo, nível e linha	3 conjuntos
	Chave de boca de 3, 5, 7, 10, 12,13	5 conjuntos
	Brocas de vídea para concreto de 6 mm, 8 mm, 10 mm, 12 mm	4 conjuntos
	Chave de teste de luz	2 unidades
	Turquesa de ferreiro grande	2 unidades
	Trena de 5m e 10m	4 conjuntos
	Arco de serra	4 unidades
	Multímetro e baterias compatíveis	1 unidade

Uniformes e Crachá: A contratada deverá fornecer uniformes aos profissionais que ocuparão os postos de trabalho, compatíveis com as atividades a serem desempenhadas. Ou seja, com modelagem, tecido e cor adequados, que identifique o empregado com segurança para o trabalho, conforto térmico e propiciando a produtividade.

Memória de cálculo: a composição estimada corresponde a 2 Auxiliares de Manutenção Predial + 1 Eletricista + 2 Pedreiros + 1 Zelador = 6 postos de trabalho, com fornecimento de ferramentas e materiais.

O dimensionamento considera, de forma conjunta:

- a área e a diversidade dos espaços que compõem o Vida Centro Humanístico;
- a necessidade contínua de manutenção preventiva e corretiva;
- a existência de demandas de diferentes naturezas, que exigem atribuições profissionais específicas;
- a necessidade de atendimento de atividades gerais de manutenção, serviços elétricos, reparos de alvenaria e conservação geral;
- a possibilidade de ocorrência simultânea de demandas em diferentes áreas do complexo; e
- os dados históricos de execução dos serviços no próprio VCH, utilizados como referência operacional para o planejamento da nova contratação.

Dessa forma, estima-se necessária a disponibilização de **6 (seis) postos de trabalho**, distribuídos entre as quatro funções indicadas, quantitativo considerado suficiente e compatível com a necessidade atualmente identificada.

V- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade identificada, foram analisadas alternativas disponíveis no mercado para a prestação dos serviços de manutenção geral e conservação predial do Vida Centro Humanístico - VCH, considerando a natureza contínua das atividades, a necessidade de disponibilização permanente de profissionais e a diversidade de funções envolvidas.

Foram consideradas as seguintes alternativas:

Alternativa	Descrição	Vantagens	Desvantagens
A – Contratação de empresa única para execução do conjunto dos serviços	Contratação de empresa especializada responsável pela disponibilização dos postos necessários à manutenção geral e conservação predial, com dedicação exclusiva de mão de obra.	Centralização da responsabilidade contratual; maior integração entre as atividades; simplificação da gestão e fiscalização; maior facilidade para substituição de profissionais e manutenção da continuidade dos serviços.	Concentração da execução em uma única contratada, exigindo acompanhamento adequado da execução e mecanismos de controle contratual.

B – Contratações separadas por função ou especialidade	Realização de contratações distintas para atendimento das diferentes funções necessárias à manutenção do complexo.	Possibilidade de contratação de empresas especializadas em determinadas atividades.	Multiplicação de contratos, aumento das interfaces administrativas, maior complexidade de gestão e fiscalização e risco de dificuldades na coordenação das atividades executadas no mesmo complexo.
C – Execução direta pela Administração	Realização dos serviços por equipe própria da Administração.	Controle direto sobre a execução das atividades.	Inviabilidade diante da inexistência de quadro próprio suficiente e adequado para execução contínua das atividades necessárias.

A **Alternativa A – contratação de empresa única para execução do conjunto dos serviços** apresenta maior adequação às características da necessidade identificada.

Os serviços de manutenção geral e conservação predial possuem natureza complementar e são executados de forma contínua no mesmo complexo, envolvendo profissionais com diferentes atribuições para atendimento de demandas que podem ocorrer simultaneamente ou exigir atuação coordenada.

A concentração da execução em uma única contratada favorece a coordenação das atividades, a continuidade da prestação, a padronização dos serviços e a definição das responsabilidades pela execução, além de proporcionar maior racionalidade à gestão e à fiscalização contratual.

A especialização necessária permanece preservada mediante a exigência das qualificações correspondentes às diferentes funções abrangidas pela contratação.

Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a **contratação emergencial de uma única empresa especializada para execução do conjunto dos serviços de manutenção geral e conservação predial, com dedicação exclusiva de mão de obra, contemplando os postos dimensionados neste ETP**, apresenta-se como a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e administrativo para atendimento da necessidade do Vida Centro Humanístico.

A solução permite concentrar a responsabilidade pela execução do conjunto dos serviços, favorecer a coordenação entre as diferentes funções e proporcionar maior racionalidade à gestão e à fiscalização contratual, preservadas as atribuições, qualificações e requisitos específicos aplicáveis a cada atividade.

VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento da necessidade identificada, considerando a natureza contínua dos serviços e o regime de dedicação exclusiva de mão de obra, estima-se a disponibilização de 6 (seis) postos de trabalho, conforme dimensionamento apresentado no Item IV deste ETP.

6.1 Metodologia adotada

Para fins de planejamento da contratação, a estimativa preliminar de valor foi elaborada a partir da análise de contratações públicas relacionadas à prestação de serviços continuados de manutenção e conservação predial com disponibilização de mão de obra.

Foram selecionadas **duas referências consideradas adequadas para subsidiar a estimativa preliminar**, observando-se a similaridade do objeto, o quantitativo de postos de trabalho, a natureza continuada dos serviços e a disponibilidade de documentação que permitisse identificar os valores considerados.

A primeira referência corresponde à **contratação vigente da própria FGTAS**, considerada a de maior aderência à necessidade objeto deste ETP por refletir a execução dos serviços no próprio Vida Centro Humanístico, nas condições operacionais efetivamente existentes.

Como parâmetro externo, foi utilizada contratação promovida pela **Secretaria de Comunicação do Estado do Rio Grande do Sul – SECOM/RS**, relativa a serviços continuados de manutenção predial com quantitativo de seis postos de trabalho.

A utilização conjunta das referências busca evitar que a estimativa preliminar fique baseada exclusivamente no histórico contratual da própria FGTAS, permitindo sua confrontação com contratação pública externa de objeto semelhante.

6.2 Referências utilizadas

a) Contratação vigente da FGTAS

A contratação atualmente executada no Vida Centro Humanístico constitui a referência de **maior aderência**, por corresponder ao mesmo ambiente de execução e às condições operacionais efetivamente verificadas no complexo.

Considerado o valor atualizado da contratação em 2026, correspondente aos **6 postos de trabalho atualmente executados**, obtém-se: **Valor mensal: R$ 31.451,04; e Valor anual: R$ 377.412,48**

Essa referência possui especial relevância para a estimativa por refletir custos efetivamente praticados na execução dos serviços no próprio local da futura contratação.

A utilização do contrato vigente, contudo, não é realizada de forma isolada, sendo confrontada com referência externa da Administração Pública para ampliar a análise de compatibilidade dos valores.

b) Secretaria de Comunicação do Estado do Rio Grande do Sul – SECOM/RS

Como referência externa, foi considerada a **Dispensa Eletrônica nº 9065/2025**, promovida no âmbito da Administração Pública Estadual, referente à contratação de serviços continuados de manutenção predial.

A contratação apresenta quantitativo de **6 postos de trabalho**, permitindo comparação com o dimensionamento previsto para a FGTAS.

O resultado do procedimento registra proposta vencedora no valor de: **Valor mensal: R$ 40.000,00; e Valor anual equivalente: R$ 480.000,00.**

A referência da SECOM/RS foi utilizada como parâmetro externo por apresentar proximidade quanto à natureza dos serviços, quantitativo de postos e contexto de contratação no âmbito da Administração Pública Estadual.

c) Valores referenciais da CELIC: com base nas CCTs de abril de 2025, ISS e passagem de Porto Alegre, os postos previstos totalizam os valores abaixo, ao mês e ao ano, para 40 horas semanais, de segunda a sexta-feira:

Serviços de Manutenção no VCH	Nº Postos	R$ unitário	R$ mensal	R$ anual
Auxiliar de Manutenção Predial	02	6.588,19	13.176,38	158.116,56
Pedreiro	02	6.588,19	13.176,38	158.116,56
Eletricista	01	8.371,89	8.371,89	100.462,68
Zelador	01	6.588,19	6.588,19	79.058,28
TOTAL DA CONTRATAÇÃO			**41.312,84**	**495.754,08**

F o n t e : **https://www.celic.rs.gov.br/upload/arquivos/202504/08174617-planilha-de-custos-principais-postos-de-trabalho-2025.pdf**

6.3 Análise de comparabilidade

As referências utilizadas, baseadas nos contratos, não são consideradas idênticas, uma vez que contratações com dedicação exclusiva de mão de obra podem apresentar diferenças quanto às categorias profissionais, convenções coletivas aplicáveis, benefícios, insumos, equipamentos, condições de execução e demais componentes de custos.

Entretanto, ambas apresentam elementos suficientes de comparabilidade para subsidiar a estimativa preliminar desta contratação, especialmente quanto à natureza continuada dos serviços e ao quantitativo de **6 postos de trabalho**.

A contratação vigente da FGTAS apresenta **maior grau de aderência**, por refletir diretamente as condições de execução no Vida Centro Humanístico, enquanto a contratação da SECOM/RS funciona como **referência externa**, permitindo verificar a compatibilidade do histórico contratual da Fundação com outra contratação pública estadual de objeto semelhante.

Dessa forma, as referências são utilizadas como parâmetros de planejamento e não como demonstração de equivalência integral entre os objetos.

Por sua vez, a recomendação normativa da CELIC para definição de preço preliminar para serviços com dedicação exclusiva de mão de obra é a utilização da planilha disponibilizada no seu sítio eletrônico.

6.4 Memória de cálculo da estimativa preliminar

Para visualização do parâmetro preliminar de planejamento, relacionamos os valores mensais das duas contratações selecionadas e os valores indicativos da CELIC. Comparando com os valores de referência indicados na planilha referencial da CELIC (de R$ 41.312,84 mensais e de R$ 495.754,08 anual para os seis postos previstos), observamos que após a realização da disputa, normalmente, o preço da contratação é reduzido:

Referência	Valor mensal

Contratação vigente da FGTAS	R$ 31.451,04
SECOM/RS – Dispensa Eletrônica nº 9065/2025	R$ 40.000,00
Planilha de custos referencial da CELIC	**R$ 41.312,84**

Assim, para fins deste Estudo Técnico Preliminar, o preço estimado, preliminarmente, considerará os valores referenciais indicados pela CELIC, como normatizado por aquela Central de Licitações:

Valor mensal estimado: R$ 41.312,84 e Valor global anual estimado: R$ 495.754,08

6.5 Considerações sobre a estimativa

A estimativa apresentada possui **caráter preliminar e destina-se ao planejamento da contratação**, não substituindo a a atualização da planilha de preços com a composição detalhada dos custos que deverão subsidiar a definição do orçamento estimado da contratação na etapa própria do processo, conforme planilhas disponibilizadas pela CELIC (https://www.celic.rs.gov.br/servicos-para-a-administracao-publica).

Considerando tratar-se de serviço continuado com dedicação exclusiva de mão de obra, a formação do preço definitivo deverá considerar os elementos efetivamente incidentes sobre a futura contratação, incluindo remuneração das categorias profissionais, encargos trabalhistas, previdenciários e sociais, benefícios, insumos, equipamentos, uniformes, tributos, custos indiretos e demais componentes aplicáveis, tendo por base as Convenções Coletivas de cada ocupação, o preço das passagens e o ISS de Porto Alegre, local da execução dos serviços.

6.6 – Fontes consultadas

• **FGTAS/RS:** Contrato FGTAS/ASJ nº 114/2022 e Termo Aditivo ASSJUR/FGTAS nº 21/2026, que atualizou o valor contratual para R$ 31.451,04 mensais (**Fonte:** Fundação Gaúcha do Trabalho e Ação Social – documentação da contratação vigente dos serviços de manutenção do Vida Centro Humanístico).

• **SECOM/RS:** Dispensa Eletrônica Emergencial nº 9065/2025, Processo nº 25/0811-0001596-7, destinada à contratação de empresa para prestação de serviços continuados de manutenção predial, contemplando 6 (seis) postos de trabalho (**Fonte – Compras Eletrônicas RS:** https://www.compras.rs.gov.br/editais/9065_2025/344228).

- **CELIC** - Planilha de custos referencial (https://www.celic.rs.gov.br/orientacoes-aos-orgaos).

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução consiste na contratação emergencial de empresa especializada para a prestação continuada de serviços de manutenção geral e conservação predial no Vida Centro Humanístico – VCH, com dedicação exclusiva de **mão de obra, contemplando os profissionais, equipamentos, ferramentas** e demais recursos necessários à adequada execução dos serviços

A contratação destina-se a assegurar a continuidade das atividades de manutenção preventiva e corretiva, conservação e pequenos reparos necessários à preservação das condições de funcionamento, segurança e utilização das instalações do Vida Centro Humanístico.

Embora os serviços sejam executados, predominantemente, no Vida Centro Humanístico - VCH, a solução deverá permitir, em caráter excepcional e quando houver interesse público devidamente justificado, a realização de atividades em outras unidades ou instalações da FGTAS localizadas no Estado do Rio Grande do Sul, observadas as condições de deslocamento e ressarcimento previstas na contratação.

Para atendimento da necessidade identificada, a solução compreenderá 6 (seis) postos de trabalho, conforme dimensionamento apresentado no Item IV deste ETP:

Função	Quantidade de postos
Auxiliar de Manutenção Predial	02
Eletricista	01
Pedreiro	02
Zelador	01
Total	**06**

Os serviços deverão ser executados de forma contínua e coordenada, mediante disponibilização de profissionais com qualificação compatível com as respectivas atividades e observância dos requisitos técnicos, de segurança, legais e regulamentares definidos neste ETP.

A solução compreenderá o fornecimento, pela contratada, dos equipamentos, ferramentas, instrumentos, EPIs, EPCs e demais

recursos necessários à execução adequada e segura dos serviços, bem como a adoção das providências necessárias à manutenção da continuidade da prestação, inclusive quanto à substituição de profissionais em situações de ausência ou impedimento.

A execução deverá observar as normas técnicas e as disposições trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de saúde e segurança do trabalho aplicáveis, incluindo os requisitos específicos de qualificação e responsabilidade técnica quando exigíveis em razão da natureza das atividades executadas.

Deverão ser observadas, ainda, as medidas de sustentabilidade aplicáveis à execução dos serviços, especialmente quanto ao uso racional de recursos, prevenção de desperdícios e adequada gestão e destinação dos resíduos gerados.

A responsabilidade pela execução do conjunto dos serviços ficará concentrada em uma única empresa, conforme solução selecionada a partir do levantamento de mercado realizado no Item V, preservadas as atribuições e qualificações específicas exigidas para cada função.

A solução deverá operar de forma compatível com os demais serviços continuados existentes no Vida Centro Humanístico que compartilhem os mesmos espaços, sem que haja dependência entre as respectivas contratações.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Após análise das características do objeto e das alternativas identificadas no levantamento de mercado, não se recomenda o parcelamento da contratação por função ou especialidade.

Embora a solução contemple profissionais com atribuições distintas — 2 Auxiliares de Manutenção Predial, 1 Eletricista, 2 Pedreiros e 1 Zelador — os serviços possuem caráter complementar, são executados de forma continuada no mesmo complexo e destinam-se conjuntamente ao atendimento das necessidades de manutenção geral e conservação predial do Vida Centro Humanístico – VCH.

O parcelamento por função ou especialidade implicaria a realização de contratações distintas para atividades relacionadas a uma mesma finalidade, ampliando as interfaces entre prestadores e exigindo maior articulação operacional para organização e atendimento das demandas de manutenção.

A manutenção dos postos em uma única contratação permite concentrar a responsabilidade pela execução do conjunto dos serviços, favorecendo a coordenação entre as diferentes funções, a continuidade da prestação e a definição das responsabilidades da contratada, além de proporcionar maior racionalidade à gestão e à fiscalização contratual.

Sob o aspecto econômico, não foram identificados, no levantamento realizado, elementos que demonstrem vantagem econômica decorrente do parcelamento. A divisão do objeto também não se mostra necessária para assegurar a competitividade, uma vez que a solução de contratação de empresa especializada para disponibilização do conjunto dos profissionais necessários à manutenção predial foi identificada como disponível no mercado, conforme análise realizada no Item V deste ETP.

O não parcelamento não afasta a especialização necessária à execução das atividades, uma vez que deverão ser observadas as qualificações e os requisitos técnicos correspondentes a cada função, conforme estabelecido neste ETP.

Dessa forma, considerando a complementaridade das atividades, a execução no mesmo local, a necessidade de coordenação operacional e a ausência de vantagem identificada na segmentação dos serviços, opta-se pelo não parcelamento da contratação, mantendo-se os 6 (seis) postos de trabalho sob responsabilidade de uma única empresa contratada.

IX – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a contratação dos serviços continuados de manutenção geral e conservação predial do Vida Centro Humanístico – VCH, pretende-se assegurar condições adequadas de manutenção do funcionamento, conservação e segurança das instalações, garantindo suporte à continuidade das atividades desenvolvidas no complexo.

A contratação deverá proporcionar os seguintes resultados:

- continuidade dos serviços de manutenção preventiva e corretiva e de conservação das instalações;
- atendimento adequado das demandas de manutenção, contribuindo para evitar o agravamento de falhas e reduzir a necessidade de intervenções emergenciais;
- preservação das edificações, instalações e demais estruturas que integram o patrimônio público;
- manutenção dos espaços internos e externos em condições adequadas de funcionamento, conservação, segurança e utilização;
- disponibilidade dos profissionais necessários ao atendimento das diferentes demandas de manutenção identificadas no VCH;
- melhor aproveitamento dos recursos humanos empregados na execução contratual, mediante dimensionamento dos postos de acordo com as necessidades identificadas e atuação coordenada das diferentes funções;

- utilização racional dos materiais, equipamentos, ferramentas e demais recursos empregados na execução dos serviços;
- maior eficiência na aplicação dos recursos financeiros destinados à manutenção do complexo, mediante acompanhamento da execução e compatibilização entre os serviços efetivamente prestados e os custos da contratação.

Sob o aspecto da **economicidade**, espera-se que a atuação preventiva e o atendimento tempestivo das necessidades de manutenção contribuam para evitar o agravamento de problemas prediais e, consequentemente, reduzir a ocorrência de intervenções emergenciais decorrentes da falta de manutenção regular.

Os resultados da contratação deverão ser acompanhados pela gestão e fiscalização contratual, considerando, entre outros aspectos, a continuidade da prestação, o atendimento das demandas de manutenção, a adequação dos serviços executados e o cumprimento das obrigações e dos níveis de desempenho estabelecidos para a contratação.

Dessa forma, os benefícios esperados abrangem aspectos operacionais, econômicos e qualitativos, contribuindo para a preservação do patrimônio público, o adequado funcionamento do Vida Centro Humanístico e a utilização eficiente dos recursos humanos, materiais e financeiros envolvidos na contratação.

X - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS DO CONTRATO:

Previamente à celebração do contrato e ao início da execução dos serviços, deverão ser adotadas pela Administração as providências necessárias à adequada implantação, gestão e fiscalização da contratação, conforme quadro a seguir:

Providência	Responsável	Momento
Verificação da disponibilidade orçamentária necessária à contratação	DOF/FGTAS	Previamente à celebração do contrato
Formalização do contrato e adoção das providências administrativas necessárias ao início da execução	AssJur, Diretor-Presidente e DGC/FGTAS	Após a conclusão do procedimento de contratação e antes do início da execução
Designação dos responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato	Diretor-Presidente /FGTAS	Antes do início da execução contratual
Orientação dos responsáveis pela gestão e fiscalização quanto às atribuições, obrigações contratuais e procedimentos de acompanhamento da execução	DGC, DS e VCH/ FGTAS	Antes do início da execução contratual
Verificação das condições dos locais onde serão executados os serviços e disponibilização à contratada das informações necessárias ao início da execução	DS e VCH/FGTAS	Previamente ao início da execução dos serviços

Não se identifica necessidade de realização de adequações físicas ou estruturais prévias no Vida Centro Humanístico – VCH para viabilizar a contratação, uma vez que os serviços serão executados nas instalações existentes, cabendo à contratada disponibilizar os profissionais, equipamentos, ferramentas e demais recursos previstos para a execução do objeto.

Quanto à gestão e fiscalização contratual, não se identifica necessidade de capacitação específica de servidores da FGTAS para a fiscalização da **execução dos serviços**, uma vez que o conhecimento prévio das necessidades é consolidado na prática operacional. Os responsáveis serão designados formalmente pelo Diretor-Presidente e deverão receber do Departamento de Gestão de Contratos, quando necessário, as orientações pertinentes às suas atribuições e aos procedimentos de acompanhamento da execução, inclusive quanto a capacitações.

Adotadas essas providências, não são identificadas outras medidas prévias de natureza administrativa, operacional ou estrutural indispensáveis ao início da execução contratual.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU CONTRATAÇÕES INTERDEPENDENTES

Foram identificadas contratações correlatas relacionadas ao funcionamento do Vida Centro Humanístico – VCH, especialmente os serviços continuados de limpeza e conservação e de vigilância, que possuem interface com a presente contratação em razão do compartilhamento das instalações e da atuação de diferentes prestadores no mesmo local:

Contratação correlata	Contrato nº	Objeto	Relação com a presente contratação
Limpeza e conservação	043/2025	Serviços continuados de limpeza e conservação	Compartilhamento das instalações e interface operacional
Vigilância Emergencial (com licitação em andamento no SEI nª 25/2159-0000215-5)	147/2025	Serviços continuados de vigilância	Compartilhamento das instalações e interface operacional

Fonte: https://fgtas.rs.gov.br/upload/arquivos/202504/07193136-contrato-n-043-2025-limpeza-copeiragem-e-jardinagem-assinado.pdf e https://fgtas.rs.gov.br/upload/arquivos/202511/18094754-contrato-n-147-2025-vig-armada-e-desarmada-assinado.pdf

As contratações identificadas possuem objetos distintos e execução autônoma. Sua relação com os serviços de manutenção geral e conservação predial decorre do compartilhamento das instalações do VCH e da interface operacional entre as atividades, devendo ser observada a adequada delimitação das atribuições e responsabilidades de cada contratação, de modo a evitar sobreposição de serviços.

Ademais, está em andamento a implantação do Projeto Transformar cuja base física será no complexo do VCH e demandou adequações físicas no espaço. Em fase de finalização, está em andamento a contratação de instalação de equipamentos de ar-condicionado naquele espaço, por meio da plataforma Contrata Mais Brasil, em processamento no SEI nº 26/2159-9000810-2.

Não foram identificadas contratações interdependentes que condicionem ou sejam necessárias à execução da solução objeto deste ETP.

Também não foram identificadas, no âmbito deste planejamento, outras contratações futuras cuja realização constitua condição necessária para a implementação da solução.

XII – IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza dos serviços de manutenção geral e conservação predial, foram identificados possíveis impactos ambientais decorrentes de sua execução, especialmente relacionados à geração de resíduos, ao consumo de recursos naturais e à destinação de materiais e componentes substituídos.

1) Geração de resíduos

1.1) Impacto/Risco Associado: geração de resíduos decorrentes das atividades de manutenção preventiva e corretiva e da realização de pequenos reparos.

1.2) Medidas Mitigadoras: adoção de práticas destinadas à redução da geração de resíduos e ao desperdício de materiais, bem como sua adequada segregação, acondicionamento e armazenamento, observada a legislação aplicável.

2) Consumo de recursos naturais

2.1) Impacto/Risco Associado: consumo de água, energia elétrica e materiais necessários à execução dos serviços

2.2) Medidas Mitigadoras: utilização racional dos recursos, prevenção de desperdícios e adoção de práticas que favoreçam o uso eficiente de água, energia e materiais durante a execução dos serviços.

3) Destinação de materiais e componentes substituídos

3.1) Impacto/Risco Associado: possibilidade de destinação ambientalmente inadequada de materiais, componentes e demais resíduos resultantes das intervenções de manutenção.

3.2) Medidas Mitigadoras: destinação ambientalmente adequada dos materiais e componentes descartados, priorizando, quando técnica e legalmente aplicável, sua reutilização ou reciclagem e a utilização dos sistemas de logística reversa existentes.

Os impactos ambientais identificados são compatíveis com a natureza dos serviços e poderão ser mitigados mediante a adoção das medidas previstas, especialmente quanto ao uso racional dos recursos, à prevenção de desperdícios, ao gerenciamento adequado dos resíduos e à destinação ambientalmente adequada dos materiais e componentes decorrentes da execução.

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A partir das análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida apresenta viabilidade técnica, operacional e econômica para atendimento das necessidades de manutenção geral e conservação predial do Vida Centro Humanístico – VCH.

A solução definida mostra-se tecnicamente adequada por contemplar a prestação continuada dos serviços mediante disponibilização dos profissionais necessários às atividades de manutenção preventiva e corretiva, conservação e pequenos reparos, conforme os requisitos e o quantitativo de 6 (seis) postos de trabalho dimensionados neste ETP.

Sob o aspecto operacional, a solução é compatível com as características e necessidades do VCH, podendo ser executada nas instalações existentes, sem necessidade de adequações físicas ou estruturais prévias para sua implementação.

O levantamento de mercado demonstrou a existência de solução disponível para atendimento da necessidade, e a análise das contratações públicas utilizadas como referência permitiu estabelecer parâmetro preliminar de preço para o planejamento, indicando a viabilidade econômica da contratação, sem prejuízo da elaboração do orçamento estimado definitivo na etapa própria, quando deverão ser atualizadas as planilhas de custos com base nas convenções coletivas das categorias.

A contratação encontra-se, ainda, compatível com o planejamento da Administração, considerando a previsão dos serviços de manutenção geral no Plano de Contratações Anual – PCA 2026.

Diante desses elementos, a equipe de planejamento considera viável e adequada a contratação emergencial de empresa especializada para a prestação continuada dos serviços de manutenção geral e conservação predial do Vida Centro Humanístico – VCH, pelo prazo máximo de 1 (um) ano, nos termos definidos neste Estudo Técnico Preliminar, por **contratação direta prevista no art. 75, VIII, da Lei nº 14.133/2021, isto é, por dispensa de licitação emergencial a ser realizada na forma eletrônica por meio do sistema de contratações do Estado do RS - COE**.

Porto Alegre, 18 de setembro de 2026

Equipe de Planejamento:

Luciana Anversa
Coordenadora de Licitações

Adriana Weber Schmidt
Licitações

Rogério Anesi
Coordenador do DS

Thiago Souza
Chefe da Seção de Infraestrutura

Denis Costa
Coordenador do DPDS

Marçueli Castro
Coordenador do VCH

Joanete Lorenzon
Coordenadora do DGC

Julio Ribeiro
Chefe de Fiscalização Administrativa

Vanessa Swytka
Técnica de Segurança do Trabalho

Documento assinado eletronicamente por **Luciana Nanci Anversa**, em 22/09/2026, às 16:27, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de assinatura eletrônica simples, com fundamento no inciso I e § 3º do art. 4º do Decreto Estadual nº 56.671, de 26 de setembro de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **Rogerio Moreira Anesi**, em 22/09/2026, às 16:47, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de assinatura eletrônica simples, com fundamento no inciso I e § 3º do art. 4º do Decreto Estadual nº 56.671, de 26 de setembro de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **Thiago Luiz Souza**, em 22/09/2026, às 16:49, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de assinatura eletrônica simples, com fundamento no inciso I e § 3º do art. 4º do Decreto Estadual nº 56.671, de 26 de setembro de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **Marçueli Castro**, em 22/09/2026, às 17:10, horário oficial de Brasília, com o emprego de assinatura eletrônica avançada via conta digital da Plataforma gov.br, com fundamento no inciso II do art. 4º do Decreto Estadual nº 56.671, de 26 de setembro de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **Vanessa Swytka**, em 22/09/2026, às 17:39, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de assinatura eletrônica simples, com fundamento no inciso I e § 3º do art. 4º do Decreto Estadual nº 56.671, de 26 de setembro de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **Júlio César Rodrigues dos Santos**, em 23/09/2026, às 18:36, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de assinatura eletrônica simples, com fundamento no inciso I e § 3º do art. 4º do Decreto Estadual nº 56.671, de 26 de setembro de 2022.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.rs.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3825316** e o código CRC **1E6DFCBD**.

Referência: Processo nº 26/2159-9000809-9
Documento SEI nº 3825316