

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. Esse pregão tem por finalidade a contratação de serviço de manutenção predial do edifício sede da Codevasf/8ªSR em São Luís-MA.

1.2. Definição e especificação dos requisitos da demanda

1.2.1. Definição de demanda

1.3. A demanda a ser suprida é a de manutenção predial do edifício sede da Codevasf/8ªSR em São Luís-MA, seja a manutenção preventiva ou corretiva.

1.3.1. Requisitos da demanda

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, doravante denominada SINAPI, nas edificações da Sede da Codevasf em São Luís-MA.

1.3.2. Soluções disponíveis no mercado

Diversas empresas podem prestar o serviço pois se trata de serviço considerado comum, haja vista se tratar de serviços de engenharia, dentre outros de manutenção predial que possuem ampla oferta no mercado, desde que atenda aos requisitos de qualificação técnica e econômica financeira exigidos.

1.3.3. Análise de custos totais da demanda

O valor do serviço foi baseado em estimativa de valor predial realizada pela 8ªGRD que estimou valor de manutenção predial anual de R\$ 122.210,93 (cento e vinte e dois mil, duzentos e dez reais e noventa e três centavos), lembrando que o valor se refere ao máximo admitido anualmente, porém não há valor fixo mensal, sendo as medições baseadas nas demandas de manutenção predial elencadas pela contratante.

1.3.4. Escolha e justificativa do serviço

Todas as descrições do serviço estão em conformidade com as demandas elencadas pela Superintendência Regional da Codevasf/8ªSR e adequadas. Inclusive baseado na experiência do contrato ainda vigente, que encerrará em maio de 2021.

1.3.5. Alinhamento da demanda com o Planejamento Estratégico Institucional – PEI

Tal demanda se alinha ao Planejamento Estratégico Institucional – PEI (2017-2021) da Codevasf no que se refere à melhoria contínua de processos de trabalho bem como para assegurar a logística corporativa desta estatal.

1.3.6. Relação entre demanda prevista e a contratada

O levantamento da demanda foi realizado através de cálculo estimado de valor do imóvel aplicado a índices de mercado e de Instrução Normativa da RFB, de forma a mensurar valor estimado de manutenções prediais baseado no valor do bem, além disso também nos baseamos na execução do contrato vigente atualmente.

1.3.7. Benefícios esperados

O principal benefício é a garantia da logística corporativa desta estatal, através de serviços de manutenção corretiva e preventiva que garanta o pleno funcionamento predial das instalações da Codevasf/8ªSR.

1.3.8. Necessidade de adequação do ambiente

Não há necessidade de adequação do ambiente para a execução dos serviços eventuais de manutenção.

1.3.9. Critérios de sustentabilidade

Buscamos especificações que atendam critérios de sustentabilidade, de forma e a exigir da contratada que atenda a todas as normas relacionadas quando da execução de serviços de manutenção predial.

SUSTENTAÇÃO DO CONTRATO

1.4. Recursos materiais e humanos

Além da equipe da 8ªGRA/USA não há necessidade de disponibilização de mão de obra adicional para elaborar o termo de referência, tampouco para acompanhamento do futuro contrato.

1.5. Descontinuidade do serviço

A descontinuidade do serviço poderá acarretar em prejuízo ao pleno funcionamento das instalações prediais da 8ªSR.

1.6. Transição contratual

O contrato vigente está em fase de conclusão, o que ocorrerá no início do mês de maio de 2021, e praticamente já foi utilizada toda a margem e disponibilidade orçamentária do contrato. Como se trata de serviço de manutenção predial, ficou estipulado no TR que inicialmente a nova contratada irá elaborar plano de manutenção preventiva, o que fará com que a mesma tome conhecimento de todas as peculiaridades existentes atualmente no nosso prédio, bem como as demandas mais prementes.

2. ESTRATÉGIA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. 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 serviço comum, conforme apregoam os normativos regidos pela Lei nº 10520/2002.

2.2. Parcelamento do objeto

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

2.3. Modalidade e tipo de licitação

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

2.4. Classificação e indicação orçamentária

Por se tratar de serviço de pessoa jurídica sem dedicação exclusiva a classificação da despesa é 33.90.39 e serão utilizadas as seguintes indicações orçamentárias:

Funcional Programática: 04.122.003.220.000001, Administração da Unidade – Nacional
– Custeio Administrativo da Codevasf - **Elemento de despesa:** 33.90.39

2.5. Equipe de apoio à contratação

Nome	Função	Contato
Gerson Mota Andrade	Chefe da 8ªGRA/USA	98 3198 1302
Antonio Gomes Vilanova Sobrinho Neto	Assistente da 8ªGRA	98 3198 1304

O gestor é o chefe da 8ªGRA/USA, Sr. Gerson Mota Andrade, tendo como apoio o assistente Antonio Gomes Vilanova Sobrinho Neto, sendo que ambos poderão ser localizados na 8ªGRA/USA, no prédio da Codevasf/8ªSR, com endereço à Avenida Alexandre de Moura, nº 25, CEP: 65.025-470 Bairro Centro, São Luís-MA., telefones: (98) 3198 1302 / 3198 1303 / 3198 1304 / 2016 7576.

3. Análise de Riscos

3.1. Riscos do Processo de Contratação

Risco	Risco	A licitação restar fracassada ou deserta		
	Probabilidade	Baixa	Id	Dano Potencial
			1	Retardamento na contratação da empresa de manutenção predial
	Id	Ação Preventiva		Responsável
	1	Realizar todos os serviços pendentes e urgentes antes da conclusão do contrato atualmente vigente.		Equipe de apoio à contratação e Gerente da 8ªGRA
	Id	Ação de Contingência		Responsável
	1	Repetir a licitação sem os erros do primeiro procedimento		Equipe de apoio à contratação
	2	Realizar eventual serviço de manutenção corretiva ou preventiva por meio de dispensa de licitação		Equipe de apoio à contratação