



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAPAGAIOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Contratação de serviços de manutenção predial e infraestrutura, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Obras.

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO: A contratação de serviços gerais de manutenção predial, envolvendo os serviços de pedreiro, servente, carpinteiro, marceneiro, eletricista, eletricista de lógica, armador, serralheiro, bombeiro hidráulico e pintor, justifica-se pela necessidade contínua de preservação, conservação, recuperação e adaptação das instalações físicas do município.

Considerando que a manutenção predial preventiva e corretiva é essencial para garantir o funcionamento seguro e eficiente das instalações, torna-se imprescindível contar com mão de obra especializada e disponível para atender, de forma ágil e eficaz, às demandas de infraestrutura, tanto nas áreas internas quanto externas dos prédios da instituição.

Além disso, a diversidade e complexidade das atividades de manutenção exigem profissionais com capacitação técnica específica, o que inviabiliza a execução desses serviços exclusivamente por servidores da instituição, seja por falta de pessoal, seja pela inexistência de especialização compatível.

A terceirização desses serviços proporciona maior flexibilidade operacional, otimizando os recursos, continuidade dos serviços sem interrupção das atividades administrativas e operacionais, bem como atendimento a requisitos legais e normativos relacionados à segurança das instalações, à saúde ocupacional e à funcionalidade dos ambientes.

Dessa forma, a presente contratação visa atender à demanda por serviços especializados de manutenção predial com qualidade, economicidade, segurança e eficiência, garantindo a conservação do patrimônio público e o bom atendimento ao público interno e externo.

Além disso, **torna-se inviável, do ponto de vista técnico e administrativo, prever de forma precisa e detalhada** todos os serviços de que serão realizados ao longo do período de vigência do contrato.

A utilização da Tabela SETOP (Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais) como referência de preços unitários e a formação de lotes por grupo revela-se mais eficaz, econômica e aderente à realidade da administração pública, pelas razões a seguir:

a) Imprevisibilidade e Natureza da Demanda



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAPAGAIOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

As manutenções prediais, urbanas e emergenciais são, via de regra, **eventuais, urgentes e variadas**;

A definição exata de quantidades e tipos de materiais de construção **dependerá de laudos, vistorias técnicas e ordens de serviço emitidas no curso da execução orçamentária**;

Elaborar um edital com serviços detalhados e quantificados, sem um diagnóstico técnico específico para cada intervenção, pode gerar **estimativas imprecisas**, resultando em **desperdício, aditivos ou ausência de itens essenciais**.

b) Adoção da Tabela SETOP (Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais) como Referência de Preços

- A Tabela SETOP (Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais) é amplamente reconhecida e **atualizada periodicamente**, sendo adotada como **padrão de referência** por diversos órgãos públicos em Minas Gerais;
- Contempla preços médios de mercado praticados em diferentes regiões do Estado, com base em **pesquisas técnicas auditáveis**;
- Sua adoção assegura **transparência, impessoalidade, razoabilidade e aderência ao preço de mercado**.

c) Formação de Lotes por Categoria de serviços

- A organização em lotes por categoria de serviços permite **melhor controle técnico e financeiro da execução do contrato**;
- Garante **competitividade**, pois fornecedores especializados em determinados grupos de insumos podem participar sem a obrigação de fornecer todos os itens;
- O contrato é executado mediante **ordens de serviços conforme necessidade, com aplicação de desconto percentual sobre os valores da Tabela SETOP (Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais)**, o que assegura economicidade.

d) Garantia de Interesse Público e da Economicidade

- O modelo proposto **não compromete o controle e a transparência da despesa pública**, pois cada item utilizado será descrito na nota fiscal e relacionado à Tabela SETOP (Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais) com o desconto aplicado;
- O percentual de desconto proposto pelos licitantes será aplicado sobre os itens de cada lote, **resultando em economia real aos cofres públicos**;
- Além disso, evita a necessidade de múltiplas licitações emergenciais ou aditivos contratuais, **dando maior celeridade e eficiência às ações de manutenção do patrimônio público**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAPAGAIOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

e) Amparo Legal

- A Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações) prevê no art. 6º, inciso XL, que a contratação pode ser feita por item ou por lote, desde que devidamente justificada;
- **O modelo por lote** é permitido desde que não restrinja a competitividade e atenda ao **interesse público com vantajosidade**, o que se verifica neste caso.

Diante do exposto, a **utilização da Tabela SETOP (Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais) como referência de preços e a estruturação da licitação por lotes de serviços**, com desconto percentual sobre o valor de tabela, **é juridicamente válida, tecnicamente viável e economicamente vantajosa**, garantindo:

- Adequação da despesa ao interesse público;
- Flexibilidade na execução contratual;
- Preços compatíveis com o mercado;
- Redução de custos operacionais da administração.

JUSTIFICATIVA DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DE MAIOR DESCONTO POR LOTE: O julgamento da licitação deverá ser por lote único para melhor gestão do contrato, pois os serviços serão executados por um único PRESTADOR-tendo em vista a complexidade de realizar a divisibilidade do objeto da licitação por tratar-se de prestação de serviços. Da justificativa para a contratação em único grupo/lote prevê excepcionalmente a possibilidade de a Administração instaurar licitação global, em que serviços distintos são agrupados em um único lote, da forma que os serviços contratados facilitem o gerenciamento centralizado e implique vantagem para a Administração.

	DESCRIÇÃO	ESTIMATIVA GLOBAL
LOTE 01		
1.1	Pedreiro e servente	R\$200.000,00
1.2	Carpinteiro	R\$100.000,00
1.3	Marceneiro	R\$100.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAPAGAIOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

1.4	Eletricista	R\$200.000,00
1.5	Eletricista de lógica	R\$200.000,00
1.6	Armador	R\$100.000,00
1.7	Serralheiro	R\$150.000,00
1.8	Pintor	R\$200.000,00
1.9	Vidraceiro	R\$200.000,00
1.10	Bombeiro hidráulico	R\$100.000,00
TOTAL		R\$1.550.000,00

1 - OBSERVAÇÃO:

1 - O Registro de Preços deverá ser firmado sobre o maior desconto sobre a tabela SETOP.

2 - O licitante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase desta licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desclassificação ou inabilitação do licitante, ou a rescisão da Ata de registro de Preços, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

3 - Incorrerão a retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e o recolhimento aos cofres da Prefeitura Municipal, em conformidade com o disposto no Decreto Municipal nº. 1.849/2023 e com base na Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012 devendo obedecer aos percentuais de retenção estabelecidos no anexo I da referida instrução normativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAPAGAIOS

ESTADO DE MINAS GERAIS

4 – Os serviços deverão ser prestados com fornecimento de mão de obra qualificada, materiais, ferramentas e equipamentos necessários à perfeita execução, conforme as normas técnicas vigentes e determinações da Administração.

5 – A contratação será para Registro de Preços, em lote único, com aplicação de percentual de desconto geral sobre os itens constantes na Tabela SETOP (Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais) para obras de edificação, vigente à época da execução dos serviços. Você pode consultar e baixar as planilhas atualizadas da Tabela SETOP através do (<https://portal.der.mg.gov.br/portal-servicos-frontend/login>). Os preços apresentados deverão considerar a aplicação do BDI na modalidade não desonerado, com a inclusão integral dos encargos sociais, tributos e demais componentes, conforme a legislação vigente. O BDI será considerado do mês vigente a homologação do processo.

2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

Deverá ser apresentado pelo menos um atestado fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando aptidão do licitante para desempenho de atividade compatível com o objeto da licitação.

Registro ou inscrição da pessoa jurídica no conselho regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), dentro da validade.

3 - CLASSIFICAÇÃO DOS BENS/SERVIÇOS COMUNS:

Os bens/serviços a serem adquiridos enquadram-se na definição de MATERIAIS/SERVIÇOS caracterizados como comuns, tendo em vista que possuem características tecnicamente padronizadas, de aferição simples, cujos padrões de desempenho e qualidade são objetivamente definidos por meio de especificações usuais do mercado.

4 - ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS:

O orçamento estimado da contratação será divulgado após o julgamento das propostas de preços, visando estimular a competitividade e viabilizar a negociação de maneira mais natural, em consonância com o interesse público.

Nesse sentido já se manifestou o TCU: “No caso, a Administração não divulgou a planilha e contratou com preços inferiores em 50% a esta”. (Fonte: TCU. Processo nº 500.117/96-9. Decisão nº 097/1997- Plenário)” (grifo nosso)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAPAGAIOS ESTADO DE MINAS GERAIS

5 - ADEQUAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

Por se tratar de licitação para REGISTRO DE PREÇOS, a adequação orçamentária será verificada no momento da contratação.

6 - PRAZO E LOCAL DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS: Os serviços solicitados deverão ser entregues nos respectivos setores requisitantes após recebimento da Ordem de Fornecimento, o prazo será estabelecido pela administração em forma de cronograma que será enviado juntamente com a ordem de fornecimento de serviço.

7 - PRAZO DE PAGAMENTO: Até 30 (trinta) após a entrega da mercadoria, mediante a apresentação da Nota Fiscal devidamente aprovada pelo setor requisitante, acompanhada de comprovantes de regularidade perante o INSS e FGTS.

ÓRGÃO REQUISITANTE:

GESTOR DO PROCESSO: ADAIR FELIPE SANTOS DE BARCELOS

FISCAL DO PROCESSO: ARMANDO FRANCES BARCELOS

ADAIR FELIPE SANTOS DE BARCELOS
Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos