**SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRAÇÃO DO MGI-ES**

# Estudo Técnico Preliminar 9/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 10783.000206/2026-71

## 2. Descrição da necessidade

A Superintendência Regional de Administração no Estado do Espírito Santo necessita promover a execução de serviços de engenharia destinados à manutenção preventiva e corretiva de diversos sistemas e elementos construtivos das edificações sob sua responsabilidade.

As instalações prediais estão sujeitas ao desgaste natural decorrente do tempo, da exposição às intempéries e do uso contínuo, fatores que comprometem gradativamente o desempenho, a segurança e a aparência dos ambientes. A ausência de intervenções periódicas pode ocasionar o agravamento de patologias construtivas, redução da vida útil dos sistemas, aumento dos custos de manutenção futura, riscos à segurança de servidores e usuários, além de impactos negativos na continuidade das atividades institucionais.

Nesse contexto, foram identificadas necessidades relacionadas à conservação e ao adequado funcionamento de diversos componentes da edificação. Dentre as necessidades verificadas, destacam-se:

- Fornecimento e instalação de subtetos dos elevadores;
- Limpeza robotizada,  higienização e inspeção visual interna dos dutos de ar-condicionado;
- Lavagem da fachada envidraçada;
- Recuperação das juntas de dilatação da fachada;
- Pintura das grades metálicas;
- Fornecimento e instalação de película de controle solar;
- Pintura externa do Edifício Sede do MGI/ES e Anexo;
- Impermeabilização da cisterna;
- Limpeza dos painéis solares;
- Manutenção preventiva da subestação e do grupo gerador;
- Recuperação e impermeabilização da marquise.

A realização dessas intervenções visa assegurar a conservação do patrimônio público, manter as condições adequadas de funcionamento das instalações prediais, preservar a segurança de servidores, colaboradores e visitantes, aumentar a vida útil dos sistemas construtivos e dos equipamentos, reduzir a ocorrência de falhas e custos decorrentes de manutenções emergenciais, bem como proporcionar melhores condições de uso das edificações para o desenvolvimento das atividades institucionais.

Assim, evidencia-se a necessidade de contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de engenharia, observando as normas técnicas aplicáveis, os requisitos de segurança do trabalho e as boas práticas de manutenção predial, de forma a garantir a adequada conservação das edificações e a continuidade dos serviços prestados pela Administração.

## 3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---|---|
| Setor de Licitações e Contratos | Paulo Sergio Alberto |

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A solução a ser contratada deverá atender às necessidades de conservação, manutenção e recuperação das edificações e sistemas prediais da Superintendência Regional de Administração do MGI no Estado do Espírito Santo, observando requisitos mínimos de qualidade, segurança, desempenho, durabilidade e conformidade com a legislação vigente.

Os serviços deverão ser executados por empresa(s) especializada(s), utilizando mão de obra qualificada, materiais compatíveis com as especificações técnicas, equipamentos adequados e observando as normas técnicas e de segurança aplicáveis à natureza de cada intervenção.

As especificações técnicas elaboradas pelo Setor de Engenharia constituem parte integrante da solução adotada pela Administração.

**4.1 Requisitos gerais**

Independentemente do item contratado, deverão ser observados os seguintes requisitos:

a. execução dos serviços em conformidade com as especificações técnicas, planilhas orçamentárias e demais documentos integrantes da contratação;
b. fornecimento de toda a mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, insumos, transporte, mobilização, desmobilização e demais recursos necessários à completa execução dos serviços;
c. utilização de materiais novos, de primeira qualidade, compatíveis com as especificações técnicas e normas vigentes;
d. indicação de responsável técnico legalmente habilitado e emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), quando exigível;
e. observância das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), das Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego e demais legislações aplicáveis;
f. adoção de medidas destinadas à proteção das instalações existentes, dos bens patrimoniais, dos servidores, colaboradores, visitantes e terceiros durante toda a execução contratual;
g. utilização de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPCs) compatíveis com os riscos das atividades desenvolvidas;
h. isolamento e sinalização das áreas de intervenção sempre que houver risco à circulação de pessoas;
i. execução dos serviços de forma a minimizar impactos às atividades desenvolvidas pela Administração, observando cronograma previamente aprovado pela fiscalização;
j. limpeza das áreas de trabalho ao término de cada etapa de execução;
k. reparação, sem ônus para a Administração, de danos eventualmente causados às instalações ou equipamentos em decorrência da execução dos serviços;
l. destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, observando a legislação ambiental vigente;
m. garantia dos serviços executados, conforme os prazos estabelecidos nas especificações técnicas e na legislação aplicável.

**4.2 Requisitos específicos**

Os requisitos técnicos específicos de cada serviço, incluindo métodos executivos, materiais, normas técnicas aplicáveis e demais condições particulares de execução, encontram-se detalhados nas respectivas Especificações Técnicas e Planilhas Orçamentárias, documentos elaborados pelo Setor de Engenharia que integrarão o Termo de Referência e o Edital da licitação.

Tais documentos complementam o presente Estudo Técnico Preliminar e deverão ser integralmente observados pela futura contratada durante a execução contratual.

# 5. Levantamento de Mercado

Para atendimento da necessidade identificada, foram avaliadas as alternativas disponíveis para execução dos serviços de engenharia pretendidos.

**5.1. Execução direta pela Administração**

A execução direta mostrou-se inviável em razão da inexistência de equipe própria em quantidade e com especialização compatível com a diversidade dos serviços, bem como da ausência de equipamentos e estrutura operacional necessários à execução das intervenções previstas. Parte dos serviços exige profissionais habilitados, equipamentos específicos, procedimentos técnicos especializados e atendimento a requisitos próprios de segurança.

**5.2. Contratação individualizada dos serviços em processos distintos**

Foi considerada a realização de procedimentos licitatórios independentes para cada serviço. Embora tecnicamente possível, essa alternativa implicaria a instauração e condução de múltiplos processos para atendimento de necessidades relacionadas à conservação das mesmas edificações, com aumento do esforço administrativo, do tempo necessário à contratação e das atividades de gestão e fiscalização.

**5.3. Contratação em processo único, com adjudicação por itens**

Foi considerada a realização de uma única licitação, com os serviços estruturados em itens independentes. Essa alternativa permite preservar as características próprias de cada serviço, possibilitar a participação de empresas especializadas e, simultaneamente, racionalizar a instrução processual, a realização do procedimento licitatório e a gestão administrativa da contratação.

A estruturação por itens mostra-se adequada porque os serviços possuem características, métodos executivos, materiais e requisitos técnicos próprios, não havendo necessidade de que uma única empresa execute todos os objetos. A adjudicação por itens permite, portanto, a ampliação da competitividade sem comprometer a execução dos serviços.

**5.4. Solução adotada**

Diante das alternativas analisadas, a solução considerada mais adequada consiste na contratação mediante procedimento licitatório único, com **adjudicação por itens independentes**, observadas as especificações técnicas, quantitativos e condições estabelecidos para cada objeto.

A escolha considera a necessidade de conciliar eficiência administrativa e competitividade, evitando a multiplicação de procedimentos licitatórios sem, contudo, restringir a participação de empresas especializadas nos diferentes serviços.

# 6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na contratação de empresa(s) especializada(s) para a execução de serviços de engenharia destinados à manutenção preventiva e corretiva, recuperação, conservação e modernização de elementos construtivos, instalações e equipamentos das edificações sob responsabilidade da Superintendência Regional de Administração no Estado do Espírito Santo, compreendendo o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, insumos e demais recursos necessários à perfeita execução dos serviços.

A contratação contempla intervenções em diferentes componentes das edificações, visando corrigir patologias construtivas, restaurar as condições de conservação, melhorar o desempenho das instalações prediais, preservar a segurança dos usuários, aumentar a vida útil dos sistemas existentes e reduzir a necessidade de manutenções corretivas futuras.

Os serviços objeto da contratação compreendem:

**Item 1** – Substituição dos Tetos em Aço Inox das Cabinas dos Elevadores do Edifício Sede MGI/ES.

**Item 2** – Limpeza Robotizada, Higienização e Inspeção Visual dos Dutos de Ar Condicionado do Edifício Sede MGI/ES.

**Item 3** – Lavagem e Limpeza da Fachada Envidraçada do Edifício Sede MGI/ES.

**Item 4** – Recuperação das Juntas de Dilatação (Manutenção Preventiva e Corretiva) da Fachada do Edifício Sede MGI/ES.

**Item 5** – Pintura das Grades Metálicas no Entorno do Edifício Sede MGI/ES.

**Item 6** – Substituição das Películas de Controle Solar (Insulfilm) do Edifício Sede MGI/ES.

**Item 7** – Pintura externa do Edifício Sede do MGI/ES e Anexo.

**Item 8** – Impermeabilização da Cisterna no Subsolo do Edifício Sede MGI/ES.

**Item 9** – Serviços de Limpeza e Manutenção das Usinas Fotovoltaicas do MGI/ES.

**Item 10** – Manutenção eletromecânica preventiva e corretiva do Grupo Gerador de Emergência e da Subestação Elétrica do Edifício Sede do MGI/ES.

**Item 11** – serviços de reforma e impermeabilização da marquise do anexo do Edifício Sede MGI/ES, incluindo a reestruturação da drenagem pluvial e infraestrutura de rede/elétrica.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as especificações técnicas elaboradas pelo Setor de Engenharia da Superintendência Regional de Administração no Estado do Espírito Santo, observando os métodos executivos, materiais, padrões de qualidade, normas técnicas e requisitos de segurança previstos nos respectivos memoriais descritivos, nas planilhas orçamentárias e no Termo de Referência.

As principais particularidades técnicas de cada item, incluindo os materiais, métodos executivos, equipamentos, condições de execução, quantitativos, critérios de qualidade e demais requisitos específicos, encontram-se detalhadas nos respectivos Cadernos de Especificação Técnica e Planilhas Orçamentárias, elaborados pelo Setor de Engenharia, que integram a documentação da contratação.

Destacam-se, entre as particularidades relevantes, a utilização de materiais e métodos específicos para a execução dos subtetos dos elevadores, a limpeza robotizada dos dutos de climatização, os procedimentos e equipamentos necessários aos serviços em fachadas e demais trabalhos em altura, os tratamentos específicos de recuperação e impermeabilização, os procedimentos de manutenção das instalações elétricas e do grupo gerador e os requisitos próprios para limpeza e manutenção dos painéis fotovoltaicos.

Para fins de rastreabilidade, as condições técnicas e os critérios específicos aplicáveis a cada item deverão ser consultados nos respectivos Cadernos de Especificação Técnica e documentos orçamentários que acompanham o Termo de Referência.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades estimadas foram definidas pelo Setor de Engenharia da Superintendência Regional de Administração no Estado do Espírito Santo, com base em levantamentos realizados nas edificações, inspeções técnicas, medições em campo e avaliação das necessidades de manutenção e conservação identificadas.

Os quantitativos refletem a extensão dos serviços necessários para o atendimento das demandas da Administração e subsidiaram a elaboração das planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos da contratação.

| Item | Objeto | Unidade | Quantidade estimada |
|---|---|---|---|
| 1 | Fornecimento e instalação de subtetos dos elevadores | unidade | 3 |
| 2 | Limpeza robotizada, higienização e inspeção visual interna dos dutos de ar-condicionado | metro linear | 1.300 |
| 3 | Lavagem da fachada envidraçada | m² | 3.500 |
| 4 | Recuperação das juntas de dilatação da fachada | metro linear | 285 |
| 5 | Pintura das grades metálicas | m² | 660 |
| 6 | Fornecimento e instalação de película de controle solar | m² | 2.500 |
| 7 | Pintura externa do Edifício Sede do MGI/ES e Anexo | m² | 8.354 |
| 8 | Impermeabilização da cisterna | m² | 105 |
| 9 | Limpeza dos painéis solares | módulos | 561 |
| 10 | Manutenção preventiva da subestação e do grupo gerador | serviço | 1 |
| 11 | Recuperação e impermeabilização da marquise | m² | 180 |

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R$):** 1.005.726,92

O valor estimado da contratação é de **R$ 1.005.726,92** (um milhão, cinco mil, setecentos e vinte e seis reais e noventa e dois centavos), conforme orçamento elaborado pelo Setor de Engenharia, com base nos quantitativos levantados para cada serviço e nos custos unitários constantes das planilhas orçamentárias, utilizando como referência os sistemas oficiais de custos e demais composições de preços aplicáveis aos serviços de engenharia.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Foi avaliada a possibilidade de parcelamento da solução, considerando a natureza do objeto, a viabilidade técnica, a ampliação da competitividade e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Verificou-se que os serviços que compõem a presente contratação possuem características técnicas próprias, distintos métodos executivos, exigências específicas de qualificação técnica e diferentes especialidades de engenharia, razão pela qual o objeto foi estruturado em 11 (onze) itens independentes, possibilitando que os licitantes participem apenas dos itens compatíveis com sua área de atuação.

O parcelamento da contratação por itens amplia a competitividade, favorece a participação de empresas especializadas, contribui para a obtenção de propostas mais vantajosas e atende ao princípio do parcelamento do objeto, sem comprometer a execução, a fiscalização ou a gestão contratual.

Dessa forma, conclui-se que a adjudicação por itens representa a solução mais adequada para atender às necessidades da Administração, conciliando eficiência, economicidade e ampla competitividade.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes cuja celebração ou execução constitua condição para a realização do objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa contratação encontra-se inserida no PCA-2026 (SEI 59611516) e na programação orçamentária de infraestrutura 2026 da SRA-ES, conforme a seguir:

ID PCA no PNCP: 00489828000155-0-000022/2026

Data de Publicação no PCNP: 14/11/2025

Item 01- Identificador da futura contratação: 170100-96/2026 - PCA 93 - teto dos elevadores;

Item 02 - Identificador da futura contratação: 170100-78/2026 - PCA 59 - limpeza dos dutos da CAG;

Item 03 - Identificador da futura contratação: 170100-77/2026 - PCA 80 - lavagem da fachada envidraçada;

Item 04 - Identificador da futura contratação: 170100-26/2026 - PCA 101 - juntas de dilatação;

Item 05 - Identificador da futura contratação: 170100-20/2026 - PCA 205 - pintura da grade;

Item 06 - Identificador da futura contratação: 170100-32/2026 - PCA 170 - instalação de insul fil;

Item 07 - Identificador da futura contratação: 170100-18/2026 - PCA 60 - pintura dos prédios;

Item 08 - Identificador da futura contratação: 170100-75/2026 - PCA 117 - impermeabilização cistrena;

Item 09 - Identificador da futura contratação: 170100-74/2026 - PCA 136 - limpeza dos painéis solares;

Item 10 - Identificador da futura contratação: 170100-16/2026 - PCA 99 - manutenção subestação;

Item 11 - Identificador da futura contratação: 170100-23/2026 - PCA 156 - impermeabilização da marquise.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação dos serviços de engenharia proporcionará benefícios diretos à Administração, aos servidores e aos usuários das edificações, contribuindo para a adequada conservação do patrimônio público, a melhoria das condições de funcionamento das instalações e a continuidade das atividades institucionais desenvolvidas no âmbito da Superintendência Regional de Administração no Estado do Espírito Santo.

Entre os principais benefícios esperados destacam-se:

- preservação e valorização do patrimônio público, mediante a recuperação, conservação e manutenção preventiva das edificações, instalações e equipamentos;
- aumento da vida útil dos sistemas e elementos construtivos, reduzindo a ocorrência de falhas e a necessidade de intervenções corretivas de maior complexidade e custo;
- melhoria das condições de segurança, funcionalidade, conforto e salubridade dos ambientes utilizados por servidores, colaboradores e usuários;
- redução dos riscos associados a infiltrações, corrosão, degradação de estruturas, falhas em instalações elétricas e demais patologias construtivas identificadas;
- melhoria da eficiência operacional dos sistemas prediais, incluindo climatização, geração de energia fotovoltaica, subestação elétrica e grupo gerador, contribuindo para a continuidade dos serviços prestados pelo órgão;
- melhoria da eficiência energética da edificação, em razão da manutenção dos sistemas fotovoltaicos e da substituição das películas de controle solar, favorecendo a redução da carga térmica dos ambientes e o melhor desempenho dos sistemas de climatização;
- otimização da gestão patrimonial por meio da adoção de ações preventivas, reduzindo custos decorrentes de manutenções emergenciais e prolongando a vida útil dos ativos públicos;
- promoção da sustentabilidade, mediante a adequada destinação dos resíduos gerados, utilização de materiais compatíveis com as especificações técnicas e adoção de práticas que contribuam para a conservação dos recursos públicos.
- execução de 100% dos quantitativos contratados e efetivamente demandados, desde que observadas as condições previstas na Ata de Registro de Preços e nos respectivos instrumentos de contratação;
- conclusão dos serviços em conformidade com as especificações técnicas, com aceitação pela fiscalização e correção de eventuais não conformidades identificadas;
- recuperação e conservação dos elementos construtivos e instalações objeto da contratação, com restabelecimento das condições de funcionalidade, segurança, estanqueidade, conservação e desempenho previstas nas especificações técnicas;
- redução da ocorrência das patologias e falhas que fundamentaram a contratação, especialmente infiltrações, deterioração de revestimentos, corrosão, degradação de elementos construtivos e falhas relacionadas às instalações contempladas;
- melhoria das condições de funcionamento e manutenção dos equipamentos e instalações abrangidos pela contratação, incluindo elevadores, climatização, geração fotovoltaica, subestação e grupo gerador;

- adequada destinação dos resíduos gerados durante a execução, em conformidade com os critérios ambientais estabelecidos na contratação.
- A verificação dos resultados será realizada pela fiscalização contratual, mediante inspeção, medição, conferência dos materiais e serviços executados, análise de documentos, laudos e registros previstos nas Especificações Técnicas e demais documentos da contratação.

Dessa forma, espera-se que a contratação proporcione maior eficiência na manutenção das edificações, melhores condições de utilização dos ambientes institucionais, redução de custos futuros com reparos corretivos e maior durabilidade das instalações e equipamentos, assegurando a adequada prestação dos serviços públicos desenvolvidos pela Administração.

## 13. Providências a serem Adotadas

Não se identificou, no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, a necessidade de adequações na estrutura física da Administração ou de capacitação específica adicional dos servidores designados para a gestão e fiscalização contratual, sem prejuízo das capacitações institucionais eventualmente promovidas pelo órgão.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação observará as diretrizes de sustentabilidade estabelecidas no Plano Diretor de Logística Sustentável do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos – PLS/MGI 2024–2026, instrumento que orienta a incorporação de critérios de sustentabilidade ao planejamento das contratações do Ministério. O PLS/MGI 2024–2026 tem como objetivo promover o desenvolvimento sustentável nas atividades do Ministério e orienta a elaboração dos instrumentos de planejamento e contratação.

Considerando as características dos serviços objeto desta contratação, serão observados, conforme aplicável, critérios relacionados à adequada gestão e destinação dos resíduos, utilização racional de água e energia, prevenção da contaminação do solo e das redes de drenagem, redução do desperdício de materiais e utilização de produtos e materiais compatíveis com as especificações técnicas e com a legislação ambiental aplicável.

Os critérios específicos de sustentabilidade e as obrigações atribuídas à contratada encontram-se detalhados nos respectivos Cadernos de Especificação Técnica e no Termo de Referência, aos quais este ETP faz remissão.

A execução dos serviços poderá gerar impactos ambientais relacionados, principalmente, à geração de resíduos de construção civil, resíduos metálicos, embalagens de produtos químicos, tintas, solventes, impermeabilizantes, películas removidas, filtros, óleos lubrificantes e demais materiais utilizados durante a execução dos serviços, bem como ao consumo de água e energia e à emissão de ruídos decorrentes da utilização de equipamentos.

Para minimizar tais impactos, deverão ser adotadas, no mínimo, as seguintes medidas:

- promover a segregação, o acondicionamento e a destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- utilizar materiais e produtos que atendam às especificações técnicas e, sempre que tecnicamente viável, apresentem menor impacto ambiental;
- adotar medidas para evitar o desperdício de materiais, água e energia durante a execução dos serviços;
- realizar o gerenciamento adequado de resíduos classificados como perigosos, quando aplicável, observando a legislação específica quanto ao transporte e à destinação final;
- adotar procedimentos que impeçam a contaminação do solo, da rede de drenagem e dos corpos hídricos por resíduos, óleos, tintas, solventes ou demais substâncias utilizadas na execução dos serviços;
- manter os locais de trabalho limpos e organizados durante toda a execução contratual, promovendo a limpeza final das áreas após a conclusão dos serviços.

A contratada deverá observar, ainda, a legislação ambiental vigente, as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes estabelecidas nas Especificações Técnicas e no Termo de Referência, adotando todas as medidas necessárias para prevenir, mitigar ou corrigir eventuais impactos ambientais decorrentes da execução contratual.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação é técnica, operacional e economicamente viável, por atender às necessidades de manutenção, recuperação e conservação das edificações sob responsabilidade da Superintendência Regional de Administração no Estado do Espírito Santo. A solução proposta encontra respaldo nas Especificações Técnicas e Planilhas Orçamentárias elaboradas pelo Setor de Engenharia, mostra-se adequada ao interesse público e observa os princípios da eficiência, da economicidade, do planejamento e da competitividade previstos na Lei nº 14.133/2021. Diante disso, esta equipe de planejamento declara viável a presente contratação e recomenda o prosseguimento do processo licitatório.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

**LUIS FERNANDO DIAS**

Membro da comissão de contratação

*Assinou eletronicamente em 20/08/2026 às 11:56:48.*

**CLAUDIA MARIA BRITO SOUSA**

Membro da comissão de contratação

*Assinou eletronicamente em 20/08/2026 às 10:51:19.*

**RAYANE FERREIRA BASTOS**

Membro da comissão de contratação

*Assinou eletronicamente em 20/08/2026 às 09:56:00.*