



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Infraestrutura e Transportes, 01.612.320/0001-65



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Edmilson Macedo Viana Júnior, Pablo Jean Castro Conceição da Silva



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Presidente Médici vem enfrentando falhas constantes e imprevistas na infraestrutura de seus prédios públicos, impactando diretamente na prestação de serviços à comunidade.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Presidente Médici enfrenta um problema recorrente e imprevisto em relação à infraestrutura de seus prédios públicos, o que tem impactado diretamente na prestação eficiente de serviços à comunidade. Essas falhas constantes têm resultado em interrupções e atrasos nos atendimentos e atividades oferecidos pela Prefeitura, prejudicando assim o acesso da população aos serviços públicos essenciais.

É evidente a necessidade urgente de identificar as causas dessas falhas na infraestrutura, bem como de planejar e executar as medidas corretivas adequadas para garantir a estabilidade e funcionalidade dos prédios públicos. A manutenção preventiva e corretiva dessas edificações se faz vital para assegurar um ambiente seguro, confortável e adequado para o funcionamento dos serviços governamentais, visando sempre atender às demandas da comunidade de forma eficaz e eficiente.

Portanto, é fundamental que sejam realizadas as devidas análises técnicas e levantamentos detalhados das condições atuais dos prédios públicos da Prefeitura Municipal de Presidente Médici, a fim de elaborar um plano de ação assertivo e eficaz para solucionar as falhas na infraestrutura e melhorar a qualidade dos serviços prestados à população. Este é um passo essencial no sentido de



garantir o bem-estar e a satisfação dos cidadãos, fortalecendo assim o interesse público e promovendo uma gestão pública mais eficiente e transparente.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

1. A solução contratada deve garantir a manutenção preventiva e corretiva da infraestrutura dos prédios públicos da Prefeitura Municipal de Presidente Médici, de forma a evitar falhas constantes e imprevistas.
2. Deve ser assegurado que a prestação de serviços à comunidade não seja impactada negativamente devido a problemas na infraestrutura dos prédios públicos.
3. A empresa contratada deve possuir experiência comprovada na realização de serviços de manutenção predial em prédios públicos.
4. É fundamental que a solução proposta atenda às normas técnicas e legislações vigentes relacionadas à manutenção de edificações públicas.
5. Deve ser apresentado um plano de gerenciamento de riscos para prever e minimizar possíveis danos à infraestrutura dos prédios públicos.
6. A empresa contratada deve disponibilizar uma equipe técnica qualificada e treinada para realizar os serviços de manutenção de forma eficiente e segura.
7. É necessário que a solução contratada inclua relatórios periódicos de acompanhamento da situação da infraestrutura dos prédios públicos, visando identificar e corrigir eventuais problemas de forma ágil.
8. A proposta deve contemplar um cronograma detalhado de execução dos serviços de manutenção, garantindo a regularidade das intervenções e o cumprimento dos prazos estabelecidos.
9. Deve ser prevista a utilização de materiais e equipamentos de qualidade na realização dos serviços de manutenção, visando garantir a durabilidade e eficácia das intervenções.
10. A empresa contratada deve oferecer garantia dos serviços prestados, assegurando que eventuais problemas serão resolvidos sem custos adicionais para a Prefeitura Municipal de Presidente Médici.

Estes são os requisitos indispensáveis que a solução contratada deverá atender para solucionar o problema enfrentado pela Prefeitura Municipal de Presidente Médici em relação às falhas na infraestrutura dos prédios públicos.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE MÉDICI
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E
TRANSPORTES



1. Contratação de empresa especializada em manutenção predial:

Vantagens:

- Profissionais qualificados e experientes para lidar com as falhas na infraestrutura dos prédios públicos
- Agilidade na resolução dos problemas, evitando impactos maiores na prestação de serviços à comunidade
- Possibilidade de firmar contrato de manutenção preventiva para evitar futuras falhas

Desvantagens:

- Custo elevado da contratação de uma empresa especializada
- Dependência externa para resolver as falhas, podendo gerar atrasos na resolução dos problemas

2. Realização de licitação para compra de materiais e contratação de equipe interna de manutenção:

Vantagens:

- Controle total por parte da Prefeitura Municipal sobre os materiais utilizados e os profissionais contratados
- Pode resultar em custo mais baixo no longo prazo, considerando que a equipe interna pode ser mantida após a resolução das falhas

Desvantagens:

- Necessidade de treinamento da equipe interna para lidar com as falhas na infraestrutura
- Possível demora na resolução dos problemas caso a equipe não tenha experiência suficiente

3. Modernização da infraestrutura dos prédios públicos:

Vantagens:

- Redução do número de falhas a longo prazo com a substituição de sistemas obsoletos
- Melhoria na eficiência energética e redução de custos operacionais

Desvantagens:

- Investimento inicial alto na modernização da infraestrutura
- Possível impacto na rotina dos serviços oferecidos à comunidade durante o processo de modernização

4. Parceria público-privada para gestão da manutenção predial:

Vantagens:

- Redução de custos para a Prefeitura Municipal ao dividir responsabilidades com a iniciativa privada
- Possibilidade de implementação de tecnologias avançadas na infraestrutura dos prédios públicos

Desvantagens:

- Complexidade na negociação e estabelecimento de contrato com a empresa privada
- Risco de perda de controle sobre a gestão da manutenção predial para a iniciativa privada

Essas são algumas das possíveis soluções para o problema enfrentado pela Prefeitura Municipal de Presidente Médici, cada uma com suas vantagens e desvantagens. A escolha da melhor solução



dependerá das necessidades específicas da prefeitura, do orçamento disponível e da estratégia definida para resolver as falhas na infraestrutura dos prédios públicos.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha da contratação de uma empresa especializada em manutenção predial para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Presidente Médici se justifica pelos seguintes motivos técnicos e operacionais:

1. Expertise técnica: Ao optar por uma empresa especializada em manutenção predial, a Prefeitura garantirá que os serviços prestados sejam realizados por profissionais capacitados e experientes na área. Isso proporcionará maior eficiência na resolução das falhas e problemas estruturais nos prédios públicos.
2. Atendimento personalizado: Essas empresas possuem conhecimento específico sobre as demandas de manutenção predial e poderão oferecer um atendimento personalizado, adequando os serviços às necessidades específicas de cada edifício público. Isso contribuirá para a otimização dos recursos e a maximização dos resultados.
3. Agilidade na resposta às emergências: Com a contratação de uma empresa especializada em manutenção predial, a Prefeitura poderá contar com um serviço rápido e eficaz na resolução de eventuais emergências ou falhas imprevistas. Isso garantirá a continuidade e a qualidade na prestação dos serviços à comunidade.
4. Redução de custos a longo prazo: Ao investir na manutenção preventiva e corretiva dos prédios públicos, a Prefeitura estará evitando gastos extras com reformas emergenciais causadas pela falta de cuidados com a infraestrutura. Dessa forma, a contratação de uma empresa especializada representará uma economia a longo prazo para o município.
5. Garantia de qualidade e segurança: As empresas especializadas em manutenção predial estão submetidas a normas e padrões de qualidade que garantem a segurança dos serviços prestados. Assim, a Prefeitura terá a certeza de que os trabalhos realizados estarão dentro das normas exigidas, assegurando a integridade dos prédios e o bem-estar dos usuários.

Portanto, a contratação de uma empresa especializada em manutenção predial se mostra como a solução mais adequada para atender às demandas da Prefeitura Municipal de Presidente Médici, proporcionando eficiência, qualidade, segurança e economia a longo prazo.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
------	-----------	---------	--------	-----------	-----------



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE MÉDICI
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E
TRANSPORTES



1	Serviços de Manutenção e Conservação de prédios públicos da Saúde de Presidente Médici - MA	Serviço	1,00	R\$ 1.567.548,98	R\$ 1.567.548,98
2	Serviços de Manutenção e Conservação de prédios públicos da Administração, Assistência Social e Educação de Presidente Médici - MA	Serviço	1,00	R\$ 2.358.827,50	R\$ 2.358.827,50
Valor Total				R\$ 3.926.376,48	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação não será parcelada, pois a manutenção predial é uma necessidade urgente e contínua para resolver as falhas existentes nos prédios públicos da Prefeitura Municipal de Presidente Médici. Parcelar o processo de contratação poderia atrasar a resolução dos problemas e impactar ainda mais na prestação de serviços à comunidade. Por isso, a contratação deve ser realizada de forma integral e imediata para garantir a segurança e qualidade dos espaços públicos.



RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação de uma empresa especializada em manutenção predial, a Prefeitura Municipal de Presidente Médici poderá evitar falhas constantes e imprevistas na infraestrutura de seus prédios públicos. Isso resultará em uma economia significativa, pois a prevenção de problemas evita gastos maiores com reparos emergenciais. Além disso, haverá um melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, já que a empresa contratada terá a expertise necessária para realizar as manutenções de forma eficiente e eficaz, otimizando o uso dos recursos da prefeitura.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para resolver o problema das falhas constantes na infraestrutura dos prédios públicos da Prefeitura de Presidente Médici, antes de contratar uma empresa especializada em manutenção predial, a Administração deve realizar as seguintes providências:

1. Realizar um levantamento detalhado do estado atual de todos os prédios públicos afetados.
2. Elaborar um Plano de Manutenção Preventiva para garantir a conservação adequada dos edifícios.
3. Realizar processos licitatórios para a contratação de empresas especializadas em serviços de engenharia para avaliação e acompanhamento das obras de reparo.
4. Capacitar servidores para fiscalização das obras de manutenção e gestão dos contratos firmados.
5. Estabelecer métricas de desempenho e indicadores de qualidade para monitorar a eficácia dos serviços prestados pela empresa contratada.



Essas são algumas das providências operacionais e estruturais que devem ser tomadas pela Administração antes de celebrar o contrato com a empresa especializada em manutenção predial, visando garantir a correta execução dos serviços e a resolução efetiva do problema identificado.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes antes de contratar a empresa especializada em manutenção predial. A solução escolhida pode ser implementada de forma independente, sem a necessidade de outros serviços complementares. É importante focar na contratação da empresa especializada para resolver as falhas na infraestrutura dos prédios públicos da Prefeitura Municipal de Presidente Médici.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais da contratação de empresa especializada em manutenção predial podem incluir o uso excessivo de produtos químicos prejudiciais ao meio ambiente, consumo elevado de energia elétrica e água, geração de resíduos sólidos e emissão de gases poluentes. Para mitigar esses impactos, é importante exigir que a empresa siga práticas sustentáveis, como o uso de produtos biodegradáveis, a implementação de medidas para redução do consumo de energia e água, e a correta destinação dos resíduos gerados por meio da logística reversa para reciclagem ou descarte adequado. Também é fundamental garantir que os equipamentos utilizados pela empresa sejam eficientes em termos energéticos e que sejam feitas avaliações periódicas para identificar possíveis melhorias no processo de manutenção predial. Não será necessário providenciar outras contratações para contemplar essas medidas, mas sim garantir que a empresa contratada esteja alinhada com as diretrizes ambientais estabelecidas no edital.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Presidente Médici - MA, 24 de Maio de 2024

Edmilson Macedo Viana Júnior
Secretário Municipal de Infraestrutura e Transportes
006/2023