ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE		
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	Garantir a adequada conservação, funcionalidade, segurança e condições de uso dos imóveis sob administração municipal, por meio da execução contínua de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva. A Administração Pública Municipal é responsável por um amplo conjunto de edificações destinadas à prestação de serviços essenciais à população, incluindo unidades administrativas, escolas, unidades de saúde, equipamentos de assistência social, mercados, feiras, cemitérios e demais espaços públicos. Tais edificações estão sujeitas ao desgaste natural decorrente do tempo, da exposição a intempéries, da utilização intensiva por servidores e munícipes, bem como da ocorrência de patologias construtivas. A ausência de manutenção sistemática e tempestiva pode comprometer a segurança dos usuários, a continuidade dos serviços públicos, a integridade do patrimônio público e a eficiência administrativa, além de elevar custos futuros com intervenções de maior complexidade. Dessa forma, faz-se necessária a identificação e contratação da solução mais adequada e eficiente para assegurar a execução organizada, padronizada e contínua dos serviços comuns de engenharia, garantindo a preservação dos bens públicos e a regular prestação dos serviços municipais.	
DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO		
QUAL O TIPO DE OBJETO?	☐ Bem. ☒ Serviço.	
QUAL A NATUREZA?	☒ Continuada.	☐ Com monopólio. ☒ Sem monopólio.
		Justificar: Trata-se de serviço de natureza continuada, pois a manutenção predial preventiva e corretiva é necessária de forma permanente para garantir segurança, funcionalidade e conservação dos imóveis públicos, não se caracterizando como demanda pontual. A classificação permite a prorrogação contratual, nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade. os serviços de manutenção descritos neste estudo, em consonância com a atividade-fim da Sezel, tornam a necessidade perene e inadiável, sendo que eventual interrupção (descontinuidade) ensejaria riscos de paralisia administrativa, o que incluiria a degradação do patrimônio público e riscos para os usuários. Nesses termos, considerando os critérios de enquadramento (essencialidade, permanência e periodicidade), a natureza do presente serviço é duradoura e sua imprescindibilidade objetiva assegurar a integridade do patrimônio público de forma rotineira, estando atrelada ao pleno funcionamento das atividades finalísticas da Zeladoria. Essa estratégia decenal justifica-se tecnicamente por garantir a vantajosidade econômica a longo prazo, amortizar os custos de mobilização da contratada e mitigar os riscos de descontinuidade administrativa nas áreas de saúde e educação,

		ficando cada renovação condicionada à previsão editalícia e à posterior comprovação de preços e condições vantajosas para o município.
	☐ Não continuada.	
QUAL A VIGÊNCIA?	☐ 30 dias (pronta entrega). ☐ 180 dias. ☒ 12 meses. ☐ Indeterminado. ☐ Outro: ☐ dias. ☐ meses. ☐ anos.	
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	☒ Sim. Poderá haver prorrogação contratual, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o objeto consiste em serviço de natureza continuada, indispensável à manutenção das condições de segurança, funcionalidade e conservação dos imóveis públicos. A prorrogação mostra-se juridicamente admissível e tecnicamente recomendável, desde que demonstrada, de forma motivada, a vantajosidade para a Administração, mediante avaliação comparativa de preços, desempenho da contratada e continuidade operacional dos serviços. Ressalta-se que a interrupção contratual pode acarretar riscos à prestação dos serviços públicos, aumento de custos decorrentes de mobilização/desmobilização e perda de eficiência administrativa. Nesse contexto, a prorrogação contribui para a economicidade, continuidade e estabilidade da execução contratual. A manutenção das condições inicialmente pactuadas, aliada à fiscalização contratual e à verificação periódica da vantajosidade, assegura a conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público. Por se tratar de serviço de natureza continuada, a vigência contratual poderá ser prorrogada por períodos sucessivos, respeitada a vigência máxima decenal, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021. A adoção desse horizonte justifica-se por assegurar a vantajosidade econômica a longo prazo, amortizar os custos de mobilização da contratada e mitigar os riscos de descontinuidade administrativa, notadamente nas áreas de saúde e educação, ficando cada prorrogação condicionada à demonstração motivada, nos autos, de que os preços e as condições permanecem vantajosos para a Administração, mediante avaliação comparativa de preços e do desempenho da contratada. ☐ Não. ☐ Não se aplica porque o prazo é indeterminado.	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	☐ Sim. Contrato nº: Prazo final: ☒ Não.	

	Item	**Descrição detalhada**
	01	Execução dos serviços conforme as ordens de serviço emitidas pela Administração e as especificações constantes no Termo de Referência.

PADRÃO MÍNIMO DE QUALIDADE	02	Atendimento às normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis a cada serviço executado, especialmente: ABNT NBR 5674 (Manutenção de Edificações); ABNT NBR 5410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão); ABNT NBR 14039 (Instalações Elétricas de Média Tensão, quando aplicável); ABNT NBR 5626:2020 (Sistemas Prediais de Água Fria e Água Quente); ABNT NBR 8160 (Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário); ABNT
		NBR 9574 e ABNT NBR 9575 (Impermeabilização); ABNT NBR 10844 (Instalações Prediais de Águas Pluviais, quando aplicável); ABNT NBR 9050 (Acessibilidade), além das demais normas correlatas vigentes.
	03	Observância das Normas Regulamentadoras – NR vigentes, expedidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego, especialmente NR-01 (Disposições Gerais e Gerenciamento de Riscos Ocupacionais), NR-06(Equipamentos de Proteção Individual (EPI)), NR-10 (Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade), NR-18 (Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção) e NR-35 (Trabalho em Altura), quando aplicáveis.
	04	Cumprimento da legislação federal, estadual e municipal aplicável à execução dos serviços, especialmente: Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos); Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente); Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos); normas do CONAMA aplicáveis; Código Sanitário vigente; legislação ambiental do Estado do Pará; Código de Obras e Edificações do Município de Belém; bem como demais atos normativos específicos incidentes sobre os serviços de manutenção predial.
	05	Utilização de materiais novos, de primeira qualidade, certificados quando exigido, compatíveis com as instalações existentes e conforme recomendações técnicas dos fabricantes.
	06	Emprego de mão de obra qualificada e devidamente treinada, com utilização de ferramentas e equipamentos adequados à natureza da intervenção.
	07	Execução dos serviços com padrão adequado de acabamento, alinhamento, nivelamento, vedação e estanqueidade, assegurando a plena funcionalidade das instalações após a intervenção.
	08	Recomposição integral das áreas afetadas pela manutenção, incluindo reparos complementares, limpeza final e organização do ambiente.
	09	Cumprimento dos prazos estabelecidos nas ordens de serviço, inclusive para atendimentos emergenciais, quando assim classificados pela Administração.
	10	Correção, sem ônus adicional para a Administração, de falhas, vícios ou serviços executados em desconformidade, dentro dos prazos contratuais estabelecidos.
	11	Quando os serviços forem executados em imóveis destinados à prestação de serviços de saúde, os materiais empregados e os acabamentos executados deverão garantir adequada higienização, estanqueidade, durabilidade e facilidade de limpeza das superfícies, vedando-se soluções improvisadas que comprometam condições sanitárias e de assepsia, em observância às normas sanitárias aplicáveis da ANVISA, especialmente a RDC nº 50/2002 e a RDC nº 222/2018, e demais normas aplicáveis.

HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	☒ Sim.	**Especificar**: A sustentabilidade contratual será assegurada mediante a adoção das seguintes medidas: • **Planejamento e controle de execução:** elaboração de cronograma físico-financeiro atualizado, com acompanhamento mensal das ordens de serviço e registro fotográfico antes e depois das intervenções. • **Controle sanitário em unidades de saúde:** quando as intervenções ocorrerem em imóveis destinados à prestação de serviços de saúde, a execução deverá observar planejamento prévio das atividades, adoção de medidas para controle de poeira e resíduos, organização de circulação de trabalhadores e equipamentos, e compatibilização com o funcionamento das áreas assistenciais, de modo a evitar riscos à segurança sanitária e à continuidade do atendimento.
	☐ Não.	• **Procedimentos padronizados de execução:** observância obrigatória das normas técnicas da ABNT aplicáveis e dos manuais técnicos dos fabricantes, garantindo durabilidade e desempenho adequado das intervenções. • **Treinamento e capacitação da equipe:** comprovação de capacitação técnica dos profissionais envolvidos, especialmente para serviços elétricos, trabalho em altura e impermeabilização. • **Garantia mínima dos serviços executados:** prazo de garantia contratual de 12 meses, com obrigação de correção de vícios sem ônus para a Administração. • **Controle de qualidade dos materiais:** utilização exclusiva de materiais novos, certificados quando exigido, com apresentação de fichas técnicas e notas fiscais. • **Sistema de comunicação preventiva:** obrigação de comunicação imediata à fiscalização de riscos estruturais ou patologias identificadas que possam comprometer a integridade do imóvel. • **Registro e rastreabilidade:** manutenção de relatórios técnicos de execução para cada ordem de serviço, assegurando histórico de manutenção e planejamento preventivo futuro.
	☐ Sim. ☒ Não.	
	Justificar: A desnecessidade de treinamento para a empresa de manutenção predial fundamenta-se no Artigo 67 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a exigência de habilitação técnica como garantia de aptidão. Ao exigir atestados de capacidade técnico-operacional no processo licitatório, a Administração Pública assegura que a contratada já detém o conhecimento especializado e a experiência necessária para a execução do objeto. Portanto, a imposição de treinamentos pela contratante seria redundante, uma vez que a seleção recai justamente sobre profissionais que já possuem a qualificação exigida pelo mercado e pelo edital.	

HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	Sob a ótica do Princípio da Economicidade (Art. 5º), a transferência do ônus da capacitação para a Administração configuraria um gasto público ineficiente e antieconômico. O custo da formação e atualização da mão de obra é uma obrigação inerente à atividade empresarial privada, devendo estar contemplado nos custos indiretos da proposta da licitante. Financiar o treinamento de funcionários terceirizados para serviços de natureza comum ou especializada afronta a busca pela proposta mais vantajosa, gerando um desembolso por um serviço que a empresa declarou estar apta a realizar de imediato. Por fim, a ausência de treinamento institucional resguarda a Administração contra a ingerência na gestão administrativa da contratada, mantendo o foco na obrigação de resultado. De acordo com as diretrizes de gestão de riscos da Nova Lei de Licitações, a fiscalização deve se concentrar na conformidade das entregas e na manutenção da qualidade predial, e não na instrução técnica do pessoal alocado. Assim, a expertise técnica é pressuposto da contratação, sendo a empresa integralmente responsável por garantir que seus colaboradores executem as tarefas com a perícia exigida pelas normas técnicas vigentes.
REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO (ART. 18, CAPUT, IX, E § 1º, III)	Nos termos do art. 18, caput, inciso IX, e § 1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, registram-se a seguir os requisitos de habilitação e as condições de contratação fixados no Edital e no Termo de Referência, com a respectiva motivação, considerando as características técnicas e operacionais do objeto, a essencialidade dos serviços e os riscos da execução. **Qualificação técnico-operacional.** As parcelas de maior relevância técnica e valor significativo de cada lote foram selecionadas entre os serviços com peso igual ou superior a 4% do valor do lote, ou por relevância técnica especial, com quantitativos mínimos limitados a 50% das quantidades orçadas, admitido o somatório de atestados e aceitos os de características semelhantes ou que envolvam exigências operacionais equivalentes ou superiores, conforme memória de cálculo (art. 67, inciso II e §§ 1º a 5º). A parcela de gases medicinais do Lote 2 tem motivação própria no campo relativo ao parcelamento da solução. Os três lotes exigem ainda experiência em manutenção ou reforma de edificações, aferida pela área construída atendida: 30.000 m² em escolas ou prédios públicos no Lote 1 (43,1% da área de intervenção de 69.580,45 m²); 30.000 m² em unidades de saúde ou hospitais no Lote 2 (43,5% de 68.980,63 m²), em razão das condições assistenciais, admitidos estabelecimentos públicos ou privados; e 25.000 m² em prédios públicos no Lote 3 (48,7% de 51.318,45 m²), sempre dentro do limite de 50% do art. 67, § 2º. Essa parcela afere a capacidade de administrar ordens de serviço simultâneas em dezenas de unidades ocupadas, com equipes multidisciplinares, segregação de frentes, controle de poeira, ruído e resíduos, cronogramas compatíveis com o funcionamento das unidades e entrega parcial de ambientes. **Qualificação técnico-profissional (art. 67, incisos I e III).** Além do responsável técnico detentor de acervo nas parcelas de maior relevância (art. 67, inciso I), a licitante indicará a equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos, composta por profissionais cujas atribuições legais, fixadas pela Resolução CONFEA nº 218/1973, correspondem a serviços que integram o objeto e que, por norma de exercício profissional ou de segurança, não podem ser conduzidos por profissional de outra modalidade. A composição não decorre de escolha subjetiva da Administração, mas do conteúdo das planilhas orçamentárias (Anexo II) e das normas que regem cada serviço. Na habilitação basta a declaração de compromisso de contratação futura; o vínculo é comprovado pela adjudicatária na contratação. Admite-se que um mesmo profissional acumule mais de uma atribuição, quando legalmente habilitado a todas, e a substituição por profissional de experiência equivalente ou superior, com aprovação da Administração (art. 67, § 6º). Dos profissionais indicados por especialidade não se exigem quantitativos mínimos nem acervo técnico, apenas registro no conselho e atribuição compatível. **a) Engenheiro civil.** Responsável técnico pelas parcelas de maior relevância dos três lotes (pintura, calçadas e pisos de concreto, coberturas, pisos de porcelanato e manutenção de edificações aferida por área

construída), que respondem pela quase totalidade do valor de cada lote e se inserem nas atribuições do art. 7º da Resolução nº 218/1973 (edificações, abastecimento de água e saneamento, grandes estruturas). Junto com o engenheiro Mecânico (apenas no lote 02), é o único profissional de quem deve se exigir acervo técnico por obra ou serviço de características semelhantes às parcelas selecionadas, sem quantitativos mínimos.

b) Engenheiro eletricista. As instalações elétricas e de telecomunicações (grupo 10) representam cerca de 10% do valor de cada lote (R$ 12,31 milhões no Lote 1, R$ 12,31 milhões no Lote 2 e R$ 10,66 milhões no Lote 3), patamar superior ao de valor significativo do art. 67, § 1º, e compreendem serviços que extrapolam as instalações prediais de baixa tensão: subestações aéreas com transformadores de 45 kVA a 225 kVA em 15 kV (R$ 1,8 milhão, R$ 1,8 milhões e R$ 2,97 milhões, respectivamente), sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (NBR 5419), quadros, proteções e cabeamento de distribuição (NBR 5410 e NBR 14039) e redes de telecomunicações. Geração, transmissão, distribuição e utilização de energia elétrica e máquinas elétricas são atribuições da modalidade eletrotécnica (art. 8º da Resolução nº 218/1973), não abrangidas pelas do engenheiro civil (art. 7º), e os trabalhos em alta tensão exigem responsabilidade de profissional legalmente habilitado (NR-10). A execução ocorrerá em unidades de saúde com serviços assistenciais críticos e em escolas ocupadas, nas quais falhas elétricas implicam risco direto à vida. A presença do engenheiro eletricista na equipe responsável decorre, portanto, da regulamentação profissional e das normas de segurança, e não de critério subjetivo da Administração. Admite-se a indicação de profissional integrante de potencial subcontratado (art. 67, § 9º), pois as instalações elétricas não integram as parcelas cuja subcontratação é vedada.

c) Engenheiro mecânico. No Lote 2, a rede de gases medicinais e vácuo (grupo 19: R$ 1,83 milhão, 1,49% do lote; 5.000 m de tubulação de cobre DN 15 mm, 2.000 m DN 22 mm, 100 reguladores de segundo estágio, 100 painéis de alarme e 400 réguas com pontos de oxigênio, ar comprimido, vácuo e óxido nitroso) é instalação mecânica de tubulações e equipamentos pressurizados, cuja execução, teste e comissionamento se inserem nas atribuições do art. 12 da Resolução nº 218/1973 (instalações industriais e mecânicas; equipamentos mecânicos e eletromecânicos), e cuja falha compromete suporte ventilatório, anestesia e aspiração em estabelecimentos assistenciais de saúde (RDC ANVISA nº 50/2002). Por se tratar de parcela de maior relevância técnica selecionada apesar do peso inferior a 4%, o profissional indicado deverá deter acervo técnico nessa parcela, sendo vedada a subcontratação. Nos Lotes 1 e 3, os sistemas eletromecânicos prediais (bombas de recalque, exaustores e equipamentos de climatização) têm expressão econômica reduzida, razão pela qual a indicação do engenheiro mecânico é admitida por acumulação de atribuições ou por profissional de potencial subcontratado (art. 67, § 9º).

d) Engenheiro sanitarista. As unidades de saúde do Lote 2 e as escolas do Lote 1 sujeitam-se a regime sanitário próprio (RDC ANVISA nº 50/2002 e nº 222/2018 e Código Sanitário), e as intervenções em áreas assistenciais e pedagógicas exigem planejamento de barreiras físicas, controle de particulados, gerenciamento de resíduos de serviços de saúde e manutenção de sistemas de água e esgoto em edificações ocupadas por população vulnerável, atividades que correspondem às atribuições do art. 18 da Resolução nº 218/1973 (controle sanitário do ambiente; tratamento de água, esgoto e resíduos; higiene e conforto de ambiente). Integram o objeto, nos três lotes, redes de esgoto, limpeza e reparo de fossas sépticas em unidades não atendidas por rede coletora, reservatórios e sistemas de água fria (grupo 11 e serviços correlatos, cerca de R$ 2 milhões por lote). Considera-se atendida a exigência pelo engenheiro civil indicado, cujas atribuições incluem saneamento (art. 7º), de modo que ela não amplia o quadro exigido da licitante.

e) Engenheiro de segurança do trabalho. O objeto concentra os riscos de maior gravidade da indústria da construção em serviços que poderão ser executados simultaneamente em diversas frentes e em mais de 400 imóveis ocupados por crianças, pacientes e público: trabalho em altura em coberturas e fachadas (grupo 6, de R$ 10,35 milhões a R$ 13,00 milhões por lote, entre 9,84%, demolições (grupo 2, de R$ 3,16 milhões a R$ 3,20 milhões), trabalhos em alta tensão em subestações de 15 kV, espaços confinados em

	reservatórios e fossas e interfaces com áreas assistenciais. A gestão desses riscos é obrigação legal da contratada (NR-1, NR-4, NR-10, NR-18, NR-33 e NR-35), e o porte do contrato implica efetivo que sujeita a contratada ao dimensionamento dos serviços especializados em segurança e medicina do trabalho da NR-4. A indicação de profissional habilitado em engenharia de segurança do trabalho (Lei nº 7.410/1985) assegura que os programas de gerenciamento de riscos das frentes sejam elaborados e coordenados desde a primeira ordem de serviço. Admite-se que a função seja exercida por profissional de potencial subcontratado (art. 67, § 9º) e o vínculo só seja exigido na contratação. **Qualificação econômico-financeira: índices contábeis.** Os índices de Liquidez Geral, Liquidez Corrente e Solvência Geral superiores a 1 são os usualmente adotados (art. 69, § 5º): são os apurados pelo SICAF (IN SEGES/MP nº 3/2018, art. 22), os recomendados pelo Acórdão 1214/2013-TCU-Plenário e os do item 11.1 do Anexo VII-A da IN SEGES/MP nº 5/2017. Uma empresa sem liquidez paralisa obras, frentes em escolas e unidades de saúde. Por isso se exigem os índices de Liquidez Corrente (capacidade de atravessar o ciclo de execução e pagamento sem depender da Administração), Liquidez Geral (capacidade de sustentar um contrato de doze meses prorrogável, com garantia de doze meses dos serviços) e Solvência Geral (inexistência de passivo a descoberto, que a certidão de falência não revela). O parâmetro superior a 1 é o mínimo com sentido econômico: abaixo dele a empresa já deve mais do que possui. Os índices saem do balanço que a lei já exige, não medem lucro nem faturamento e são aferidos no balanço do último exercício social. Exige-se em conjunto com o patrimônio líquido e ao capital circulante mínimos porque medem coisa diferente: a saúde da estrutura, não o tamanho da empresa diante do lote. São os índices usuais da Administração (SICAF; Acórdão 1214/2013-TCU-Plenário), cuja exigência conjunta o TCU admite quando motivada (Acórdão 2724/2025-Plenário; art. 69, §§ 2º e 5º; Súmula 289). **Patrimônio líquido, capital circulante e licitante vencedora de mais de um lote.** O patrimônio líquido mínimo de 10% (art. 69, § 4º) e o capital circulante líquido mínimo de 16,66% incidem sobre o valor estimado de cada lote. O percentual de 16,66% (2/12) corresponde a dois meses de execução sem pagamento, ciclo entre a emissão da ordem de serviço, a medição e a liquidação, peculiaridade que justifica sua adoção mesmo fora do regime de dedicação exclusiva de mão de obra. Para a licitante classificada em primeiro lugar em mais de um lote, a adjudicação observa critério objetivo previamente fixado no Edital: comprovação do patrimônio líquido e do capital circulante sobre o somatório dos valores estimados dos lotes a adjudicar e, não comprovado os requisitos para o conjunto, a licitante será adjudicada no lote em que haja maior vantajosidade para a administração. **Consórcios.** Deve se admitir a participação de consórcios (art. 15) que é a regra na lei 14.133/2021, com somatório dos quantitativos técnicos e dos valores de patrimônio líquido e capital circulante das consorciadas e acréscimo de 10% sobre as exigências econômico-financeiras, dispensado para consórcios formados apenas por microempresas e empresas de pequeno porte (art. 15, incisos III e § 1º). Os índices de liquidez geral e corrente, bem como a solvência, por serem quocientes, não se somam e devem ser atendidos por cada consorciada, porque todas respondem solidariamente pelos atos do consórcio (art. 15, inciso V) e a insolvência de qualquer delas compromete a execução.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	☐ Consulta a fornecedores. ☒ Contratações similares. ☐ Internet. ☐ Audiência pública. ☐ Outro. **Especificar**:
	1. Alternativas analisadas

JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Para atendimento da necessidade de contratação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, foram analisadas as alternativas juridicamente previstas na Lei nº 14.133/2021, observando-se os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e obtenção da proposta mais vantajosa (art. 5º), bem como o dever de planejamento previsto no art. 18. Foram examinadas as seguintes possibilidades: • Realização de licitação na modalidade Concorrência (art. 28, inciso II); • Realização de licitação na modalidade Pregão (art. 28, inciso I); • Adesão a Ata de Registro de Preços de outro órgão (art. 86); • Utilização do Sistema de Registro de Preços – SRP, procedimento auxiliar previsto no art. 78 e disciplinado nos arts. 82 a 86, a ser adotado em conjunto com a modalidade de licitação cabível. **2. Concorrência** A Concorrência é modalidade prevista no art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, aplicável à contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, conforme dispõe o art. 29. Embora juridicamente possível para serviços de engenharia, a sua adoção deve estar associada à complexidade técnica do objeto ou à necessidade de critérios de julgamento que ultrapassem o menor preço. No presente caso, os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva possuem natureza rotineira, parâmetros técnicos padronizados e execução amplamente difundida no mercado, não demandando solução técnica inovadora ou projeto executivo complexo. Assim, a adoção da Concorrência implicaria procedimento mais formal e potencialmente mais oneroso, sem ganho técnico proporcional, contrariando o princípio da eficiência previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. **3. Pregão** O Pregão é modalidade prevista no art. 28, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e, nos termos do art. 29, deve ser utilizado para aquisição de bens e contratação de serviços comuns, inclusive serviços comuns de engenharia. Consideram-se comuns os serviços cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos por especificações usuais de mercado. Os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva enquadram-se nesse conceito, pois: • Possuem especificações técnicas objetivas e padronizadas; • São amplamente ofertados no mercado; • São regulamentados por normas técnicas consolidadas;

- Permitem descrição clara e precisa no Termo de Referência.

Dessa forma, o Pregão, preferencialmente na forma eletrônica, mostra-se juridicamente adequado e alinhado aos princípios da competitividade, economicidade e celeridade processual.

4. Adesão à Ata de Registro de Preços

A adesão a Ata de Registro de Preços por órgão não participante encontra previsão no art. 86 da Lei nº 14.133/2021.

Embora a adesão possa representar economia processual, após levantamento de mercado não foram identificadas Atas vigentes com objeto, escopo técnico e quantitativos compatíveis com as necessidades específicas da Administração Municipal. Além disso, a adesão depende de anuência do órgão gerenciador e está sujeita aos limites quantitativos estabelecidos na legislação, o que pode restringir a execução integral da demanda. Dessa forma, a adesão mostrou-se inviável no caso concreto.

5. Sistema de Registro de Preços – SRP

O Sistema de Registro de Preços constitui procedimento auxiliar das licitações e das contratações, nos termos do art. 78 da Lei nº 14.133/2021, sendo disciplinado nos arts. 82 a 86 da referida Lei.

Conforme dispõe o art. 82, o SRP destina-se à realização de licitação para registro formal de preços relativos à prestação de serviços ou fornecimento de bens para contratações futuras e eventuais, de acordo com a necessidade da Administração.

Considerando que os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva apresentam demanda variável, contínua e imprevisível ao longo da vigência contratual, o SRP revela-se o mecanismo mais adequado sob o ponto de vista técnico e econômico. Tal sistemática permite que a Administração efetive as contratações conforme a necessidade concreta, sem obrigatoriedade de execução integral do quantitativo estimado, preservando o planejamento orçamentário e evitando o comprometimento antecipado de recursos públicos.

Nos termos do art. 84 da Lei nº 14.133/2021, a Ata de Registro de Preços terá vigência de até 1 (um) ano, admitida prorrogação por igual período, desde que comprovada a vantajosidade.

Quanto às adesões por órgãos não participantes, aplica-se o disposto no art. 86 da Lei nº 14.133/2021. Nos termos do § 4º do referido artigo, as contratações adicionais por cada órgão ou entidade não participante não poderão exceder a 50% (cinquenta por cento) dos quantitativos dos itens registrados na ata para o órgão gerenciador e para os órgãos participantes. Além disso, conforme estabelece o § 5º do art. 86, o quantitativo total decorrente das adesões não poderá exceder, na totalidade, ao dobro do quantitativo de cada item registrado na ata para o órgão gerenciador e órgãos participantes, independentemente do número de órgãos não participantes que aderirem.

No âmbito da Administração Direta e Indireta do Município de Belém, a Ata de Registro de Preços decorrente deste certame deverá contar com a indicação de órgãos e entidades participantes, na forma do Decreto Municipal nº 107.923/2023. O gerenciamento da Ata caberá à Secretaria Municipal de Zeladoria e Conservação Urbana – SEZEL, na qualidade de órgão gerenciador, nos termos do art. 35, incisos IV e V, da Lei Municipal nº 10.143/2025, que lhe confere atribuição específica para planejar, executar, coordenar e fiscalizar a manutenção e conservação de prédios públicos municipais. A centralização do gerenciamento na SEZEL

	assegura unidade técnica, padronização e responsabilidade institucional concentrada, evitando sobreposição de competências e fragmentação da gestão contratual.

6. Classificação do Objeto

Nos termos do art. 29 da Lei nº 14.133/2021, o Pregão é cabível para contratação de serviços comuns, inclusive serviços comuns de engenharia.

O objeto em análise — serviços de manutenção predial preventiva e corretiva — possui natureza padronizada, parâmetros técnicos objetivos e execução usual no mercado, sendo plenamente possível a definição clara de seus requisitos no Termo de Referência.

Dessa forma, o objeto enquadra-se como serviço comum de engenharia, o que autoriza a utilização da modalidade Pregão.

7. Conclusão

Diante da análise técnica e jurídica realizada, conclui-se que:

- A Concorrência, embora prevista no art. 28, inciso II, não se mostra a alternativa mais eficiente para o caso concreto;
- A adesão a Ata de Registro de Preços (art. 86) revelou-se inviável pela inexistência de instrumento compatível;
- O Sistema de Registro de Preços, procedimento auxiliar previsto no art. 78 e regulamentado nos arts. 82 a 86, é o mecanismo mais adequado diante da natureza variável da demanda;
- O objeto enquadra-se como serviço comum de engenharia, nos termos do art. 29, autorizando a utilização do Pregão (art. 28, inciso I).

Assim, a solução técnica e economicamente mais vantajosa consiste na realização de Pregão Eletrônico, com utilização do Sistema de Registro de Preços, com critério de julgamento pelo Menor Preço Global por Lote e regime de empreitada por preço unitário, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

O regime de empreitada por preço unitário (art. 6º, inciso XXVIII, e art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/2021) decorre da execução por ordens de serviço: os quantitativos do Anexo II são estimativos, sem obrigação de execução integral, e a remuneração deve corresponder às quantidades efetivamente executadas e medidas, o que é incompatível com preço global fechado. O critério de menor preço global por lote assegura a coerência dos preços unitários entre si, evita distorções na formação dos preços e reduz o risco de inexequibilidade, e o modo de disputa aberto favorece a redução dos preços por lances sucessivos.

	☐ Sim. ☒ Não.

HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?	**Justificar:** A contratação de serviços de manutenção predial sob a égide da Lei nº 14.133/2021 fundamenta-se, primordialmente, no princípio da competitividade e na busca pela seleção da proposta que gere o maior benefício para a Administração Pública. Por se tratar de um objeto comum, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, a regra geral é o procedimento licitatório amplo. A inexistência de restrição de fornecedores assegura que o mercado atue livremente, garantindo que qualquer empresa que preencha os requisitos de habilitação técnica e jurídica possa disputar o certame em igualdade de condições. Nesse contexto, a manutenção predial não se enquadra nas hipóteses de inexigibilidade previstas no Art. 74 da referida Lei, uma vez que não se verifica a inviabilidade de competição. O mercado para este setor é amplamente pulverizado, composto por inúmeras empresas aptas a realizar intervenções preventivas e corretivas em instalações elétricas, hidráulicas e estruturais. Portanto, a ausência de exclusividade ou de características que demandem um profissional específico impõe à Administração o dever de realizar a licitação para evitar o cerceamento injustificado de participação. Além disso, a ampla concorrência atende ao princípio da eficiência e da economicidade, pois permite que a Administração obtenha preços mais vantajosos através da disputa entre os interessados. De acordo com o Art. 18 da Lei de Licitações, a fase preparatória deve focar na descrição da necessidade, e a abertura para diversos fornecedores evita o direcionamento ilícito e o sobrepreço. Ao não restringir o rol de prestadores, o órgão público cumpre a função social de fomentar o mercado e garante a transparência nos gastos com a conservação do patrimônio público. Por fim, a justificativa para a não restrição encontra amparo no dever de motivação dos atos administrativos. Ao constatar que o serviço de manutenção é de natureza comum e recorrente, a Administração reconhece que a padronização e o amplo acesso são as melhores estratégias para assegurar a continuidade do serviço público. Assim, a opção pela ampla participação de fornecedores não apenas respeita a legalidade estrita, mas também mitiga riscos de conluio e favorecimentos, consolidando um processo seletivo democrático, pautado estritamente nos critérios técnicos e financeiros estabelecidos no termo de referência.
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	
O QUE SERÁ CONTRATADO?	Registro de Preços para futura e eventual contratação de empresa especializada para a prestação, sob demanda, de serviços comuns de engenharia, de natureza continuada e sem dedicação exclusiva de mão de obra, em imóveis sob a administração da Prefeitura Municipal de Belém, mediante emissão de ordens de serviço, compreendendo a execução de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais, mão de obra, ferramentas, equipamentos e todos os insumos necessários.
QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUAL?	☐ Não há. ☐ 90 dias. ☒ 12 meses. ☐ Outro: _____ ☐ dias. ☐ meses. ☐ anos.
	O prazo da garantia contratual será de 12 (doze) meses, correspondente à vigência inicial do contrato, podendo ser estendido proporcionalmente em caso de prorrogação contratual por meio de termo aditivo, se houver.

	A presente garantia contratual não se confunde com a garantia dos serviços executados, de 12 (doze) meses, contada do recebimento definitivo de cada serviço pela SEZEL, nos termos do art. 140 da Lei Federal nº 14.133/2021, com solução de falhas ou inadequações no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, contadas da comunicação formal da SEZEL, conforme detalhado no Termo de Referência e no Edital. O prazo de 12 (doze) meses corresponde à natureza do objeto, serviços de manutenção executados por ordens de serviço, e não obra, e não afasta a responsabilidade legal do contratado pela solidez e segurança das intervenções (art. 618 do Código Civil), que permanece pelo prazo legal.
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	☐ Sim. **Justificativa**: A desnecessidade de assistência técnica exclusiva fundamenta-se na natureza do objeto como serviço comum, conforme a Lei nº 14.133/2021, cujos padrões de desempenho são definidos por normas técnicas e amplamente atendidos pelo mercado.
	☒ Não. A exigência de assistência técnica proprietária configuraria restrição indevida à competitividade e poderia gerar sobrepreço, contrariando os princípios da economicidade e da eficiência. A execução contratual será assegurada pela exigência de habilitação técnica, responsabilidade da contratada e fiscalização da Administração.
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	☐ Sim. **Descrever solução**: ☒ Não.
	Não se aplica a previsão de manutenção de bem específico, uma vez que o objeto da presente contratação consiste, por si só, na prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva. Assim, não há que se falar em manutenção posterior, mas sim na execução contínua de serviços, conforme demanda da Administração.
ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO	
COMO SE OBTEVE O QUANTITATIVO ESTIMADO?	☐ Análise de contratações anteriores. ☐ Análise de contratações similares. ☒ Outro. **Especificar**: O quantitativo estimado foi definido com base em levantamento técnico dos mais de 400 imóveis públicos não tombados sob responsabilidade municipal, conforme anexo ao DFD.

DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	A definição das áreas a serem licitadas baseou-se no levantamento patrimonial e na priorização de infraestrutura crítica. A discrepância entre a área total disponível e a área licitada justifica-se pela **capacidade orçamentária** e pelo **cronograma de necessidades imediatas**, evitando o desperdício e garantindo a observância do Princípio da Eficiência (Art. 5º). • **Secretaria de Educação:** Do total de 292.732,72 m², optou-se por licitar 69.580,45 m² (aprox. 23,7%). • **Secretaria de Saúde:** Do total de 127.232,44 m², serão licitados 68.980,63 m² (aprox. 54,2%). • **Demais Secretarias:** Área total de 336.427,15 m², com objeto licitado de 51.318,45 m² (aprox. 15,2% da área total). Embora as áreas totais sejam vastas, o quantitativo selecionado para licitação reflete a capacidade orçamentária e o cronograma de prioridades da Administração. O dimensionamento específico por secretaria permite um controle mais rígido da execução contratual, garantindo que o serviço de manutenção preventiva e corretiva seja direcionado aos locais de maior fluxo e impacto social (como unidades escolares e de saúde). A estimativa quantitativa foi estruturada com fundamento nos seguintes elementos objetivos: • Ordens de serviço registradas e executadas nos exercícios anteriores; • Demandas reprimidas formalmente comunicadas pelas unidades administrativas; • Frequência de intervenções sistematicamente controladas nas unidades da Educação no exercício de 2025, único segmento com registro organizado de recorrência; • Vistorias técnicas realizadas pela área competente, que identificaram necessidades de manutenção preventiva e corretiva; • Incidência de intervenções emergenciais verificadas ao longo do exercício.

	O dimensionamento adotado não decorre da aplicação de índice teórico abstrato por metro quadrado, mas sim da consolidação das demandas concretas já evidenciadas, associadas à estimativa técnica de continuidade dessas necessidades ao longo do período contratual. Considerou-se, ainda, que a manutenção predial possui natureza contínua e variável, com ocorrência imprevisível de falhas em sistemas elétricos, hidrossanitários, impermeabilizações, componentes estruturais e demais elementos construtivos, circunstância que exige margem técnica adequada para garantir a regular prestação dos serviços públicos, a segurança dos usuários e a preservação do patrimônio público. O quantitativo estimado representa a projeção máxima necessária para assegurar a continuidade dos serviços nos imóveis abrangidos, não configurando obrigação de execução integral, mas sim parâmetro técnico de planejamento baseado na realidade operacional da Administração. O dimensionamento buscou equilíbrio entre: • Evitar insuficiência contratual, que poderia comprometer o funcionamento regular dos equipamentos públicos; • Evitar superdimensionamento injustificado, que poderia gerar distorções na previsão orçamentária. Assim, a estimativa quantitativa encontra-se fundamentada na dimensão efetiva do patrimônio público municipal considerado neste processo e na análise concreta das demandas de manutenção identificadas.

	Item	Descrição	Und	Qtd
ESPECIFICAÇÃO	1	Prestação de Serviços Comuns de Engenharia em Imóveis sob a Administração da Prefeitura Municipal de Belém Mediante Emissão de Ordens de Serviço, Compreendendo a Execução de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva.	SERVIÇO	01

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

MEIOS USADOS NA PESQUISA	☐ Painel de preços.	☐ Contratações similares.		
	☐ Simas.	☐ Fornecedores.		
	☐ Internet.	☒ Outro.	**Especificar**: Pesquisa em fontes oficiais de orçamento como SINAPI, SICRO3 e SEOP.	

	ITEM	DESCRIÇÃO	LOTE SEMEC	LOTE SESMA	DEMAIS SECRETARIAS
ESTIMATIVA DE PREÇO	1	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL	11.878.311,89	11.878.311,89	8.604.469,77
	2	SERVIÇO DE DEMOLIÇÃO DESMONTAGEM E RETIRADA	3.200.818,09	3.155.919,53	3.200.360,83
	3	SERVIÇO DE INSTALAÇÃO DE PISO VINILICO	599.841,00	583.464,00	550.710,00

	4	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DE INFRAESTRUTURA E SUPERESTRUTURA	1.154.432,00	1.158.050,00	1.154.432,00
	5	SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO DE DIVISÓRIAS, PAREDES E PAINEIS	5.982.445,00	6.352.300,00	5.514.935,00
	6	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO DA COBERTURA	12.999.012,50	11.497.672,50	10.345.232,50
	7	SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO E TRATAMENTOS	2.656.205,00	2.656.205,00	2.444.040,00
	8	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DE ESQUADRIAS, FERRAGENS E VIDROS	8.263.626,00	7.114.471,00	6.391.806,00
	9	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DA FACHADA	701.360,00	701.360,00	701.360,00
	10	SERVIÇOS DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELECOMUNICAÇÕES	12.312.088,30	12.312.088,30	10.661.970,77
	11	SERVIÇOS DE INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS	2.019.809,68	2.019.809,68	2.007.043,38
	12	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DE FORROS	14.752.320,00	15.235.830,00	11.535.900,00
	13	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DE PISOS	18.067.537,00	18.033.997,00	17.472.866,00
	14	SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DOS REVESTIMENTOS	8.742.377,00	8.742.377,00	8.882.452,00
	15	RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS	1.485.570,00	1.485.570,00	1.485.570,00
	16	SERVIÇOS DE PINTURA	16.797.114,00	16.812.672,18	16.064.472,18
	17	SERVIÇOS DIVERSOS DE MANUTENÇÃO	454.045,05	454.045,05	577.858,05
	18	INSTALAÇÕES DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	695.356,90	702.135,88	702.135,88
	19	GASES MEDICINAIS	—	1.829.131,60	—
TOTAL			**122.762.269,41**	**122.725.410,61**	**108.297.614,36**
TOTAL GERAL (SEMEC + SESMA + DEMAIS SECRETARIAS)				**353.785.294,38**	

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO	
A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	☒Sim. Não. **Por quê?** Objeto indivisível. ☐ Tecnicamente inviável. ☐ Aproveitamento da competitividade. Perda de escala. Economicamente inviável. ☒ Outro. **Especificar**: A adoção de contratação global (lote único) se revela inadequada, pois restringe a competitividade e exige dos licitantes capacidade operacional ampla e simultânea para atendimento da estrutura administrativa municipal, limitando a participação e contrariando o dever de ampliação da competição.
	Nos termos do art. 47 da Lei nº 14.133/2021, as contratações devem observar o princípio do parcelamento sempre que técnica e economicamente viável, considerando, dentre outros aspectos, a responsabilidade técnica, os custos administrativos e o dever de ampliar a competitividade e evitar a concentração de mercado (§1º, incisos I a III). No presente caso, não se mostra adequada a divisão em itens isolados, tendo em vista que os serviços de manutenção predial possuem natureza integrada, contínua e interdependente, exigindo coordenação unificada, planejamento centralizado e responsabilidade técnica única por edificação. A fragmentação por itens implicaria aumento da complexidade operacional, risco de sobreposição de responsabilidades, descontinuidade dos serviços e elevação de custos indiretos. Por outro lado, a adoção de contratação global (lote único) também se revela inadequada, pois pode restringir a competitividade ao exigir das licitantes capacidade operacional ampla e simultânea para atendimento de toda a estrutura administrativa municipal, limitando a participação e contrariando o dever de ampliação da competição previsto no art. 47, §1º, inciso III. Dessa forma, a solução mais adequada consiste na divisão do objeto em lotes funcionais, estruturados com base em critérios técnico-operacionais e na organização administrativa das demandas, contemplando: **Lote 1 – Educação:** abrangendo unidades escolares e os respectivos prédios administrativos vinculados à área educacional. Nestes imóveis, a execução observará as peculiaridades do ambiente escolar: planejamento das intervenções em compatibilidade com o calendário letivo; segregação física completa entre as frentes de serviço e as áreas ocupadas por crianças e adolescentes; controle de poeira e ruído, armazenamento de materiais e ferramentas fora do alcance dos alunos; entrega parcial de ambientes com liberação formal pela fiscalização, de modo a preservar a continuidade das atividades pedagógicas e a segurança da comunidade escolar. **Lote 2 – Saúde:** compreendendo unidades de saúde e os prédios administrativos correlatos, os quais demandam maior rigor técnico, observância de normas sanitárias e compatibilidade com ambientes assistenciais. Trata-se de edificações que permanecem em funcionamento durante as intervenções, com atendimento contínuo ao público, presença permanente de pacientes internados ou em observação, inclusive imunodeprimidos, gestantes, crianças e idosos, circulação de profissionais de saúde, acompanhantes e usuários, e realização de procedimentos que não admitem interrupção de luz e/ou água. As intervenções nessas unidades deverão passar por planejamento prévio minucioso, com a adoção compulsória de medidas de controle de poeira e destinação adequada de resíduos, além da organização da circulação de trabalhadores e equipamentos. Em razão dessas especificidades, exige-se, para este lote, qualificação técnico-operacional e técnico-profissional compatível, mediante comprovação de experiência anterior na execução de serviços de manutenção ou reforma em unidades de saúde ou hospitais, conforme os requisitos de habilitação registrados. Para a qualificação técnico-operacional do Lote 2 importante exigir-se a comprovação de experiência na execução, instalação, ampliação ou manutenção de 1 (um) sistema centralizado funcional de gases medicinais e/ou vácuo em estabelecimento assistencial de saúde, admitidos o somatório de atestados e a comprovação por qualquer das consorciadas. Justificativa (art. 18,

	incisos IX e X, e art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133/2021): a parcela é selecionada por sua relevância técnica: compreende rede canalizada de tubo de cobre, reguladores de segundo estágio, painéis de alarme e réguas com pontos de oxigênio, ar comprimido, vácuo e óxido nitroso, cuja execução inadequada compromete suporte ventilatório, anestesia e aspiração em unidades assistenciais. A exigência é proporcional (um sistema, sem identidade de marca, local ou época, aceitos serviços equivalentes ou superiores) e, por se tratar de parcela de maior relevância técnica, sua execução é reservada à contratada, vedada a subcontratação. **Lote 3 – Demais Prédios:** englobando as demais edificações públicas municipais não inseridas nas áreas de educação e saúde. A adoção dessa modelagem permite ampliar a competitividade, evitar a concentração de mercado, favorecer a especialização técnica por segmento, otimizar a gestão contratual e preservar a economia de escala dentro de cada lote. Assim, a solução adotada — não parcelamento por itens, nem contratação global, mas sim divisão por lotes — mostra-se tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e alinhada ao interesse público.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES	
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	☐ Sim. **Especificar**: ☒ Não.
	Não há contratações correlatas ou interdependentes que condicionem a execução do objeto. A presente contratação contempla, de forma integral, o fornecimento de materiais e a execução dos serviços, sendo plenamente autônoma e suficiente para o atendimento da demanda administrativa.
ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO	
HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	☒ Sim. O objeto a ser contratado está previsto no PCA.
	☐ Não. **Providências**:
RESULTADOS PRETENDIDOS	
QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?	☒ Manutenção do Funcionamento Administrativo ☒Redução de Custos ☐ Aproveitamento de Recursos Humanos ☒Redução dos Riscos do Trabalho ☒ Ganho de Eficiência ☐ Serviço/Bem de Consumo ☒ Realização de Política Pública ☒ Outro. **Especificar**: Garantir a adequada conservação das edificações públicas municipais, prevenir a deterioração prematura dos sistemas prediais, assegurar condições adequadas de segurança e salubridade aos usuários e preservar a integridade física do patrimônio público, evitando paralisações de atividades essenciais e danos estruturais de maior complexidade.
PROVIDÊNCIAS PENDENTES	

HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	☒ Sim. ☐ Não.	**Especificar**: Será necessária a análise dos contratos de manutenção predial atualmente vigentes, a fim de verificar eventual necessidade de rescisão, encerramento ou não prorrogação, caso não atendam às demandas operacionais da Administração ou se mostrem incompatíveis com a nova modelagem contratual proposta.
IMPACTOS AMBIENTAS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO		
		Especificar os impactos:

HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	• Geração de resíduos da construção civil decorrentes de reparos, substituições e demolições pontuais (entulho, sobras de materiais, embalagens). • Geração de resíduos potencialmente contaminantes, como tintas, solventes, óleos, produtos impermeabilizantes e lâmpadas. • Emissão de poeira e ruídos durante intervenções corretivas. • Possível uso inadequado ou desperdício de recursos naturais (água e energia elétrica) durante a execução dos serviços. • Risco de interferência sanitária em unidades de saúde, especialmente quanto à geração de poeira, resíduos e circulação de trabalhadores em áreas assistenciais. • **Especificar as medidas a serem tomadas para mitigar os possíveis impactos identificados**: • Exigir da contratada a correta segregação, acondicionamento e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, em conformidade com a Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e a Resolução CONAMA nº 307/2002. • Determinar que resíduos classificados como perigosos observem as disposições da Lei nº 12.305/2010 e da Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente). • Exigir comprovação de destinação final por empresa licenciada pelo órgão ambiental competente. • Estabelecer medidas de controle de poeira e ruídos, especialmente em prédios em funcionamento. • Nos imóveis destinados à saúde, exigir planejamento prévio das intervenções, adoção de barreiras físicas quando necessário, controle de dispersão de partículas e execução preferencial em horários que minimizem impacto às atividades assistenciais, observando as normas sanitárias aplicáveis, inclusive a RDC ANVISA nº 222/2018 (gerenciamento de resíduos de serviços de saúde), quando houver interface com áreas assistenciais. • Exigir limpeza final adequada e recomposição das áreas após as intervenções. ☐ Não. ☐ ☒ Sim.
CONCLUSÃO	
	☒ Sim.

A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	☐ Não. **Justificar:** A viabilidade técnica da contratação de manutenção predial ampla fundamenta-se na natureza comum dos serviços e na farta disponibilidade de normas regulamentadoras, como as da ABNT. Conforme a Lei nº 14.133/2021, a padronização do objeto permite que a Administração defina com precisão os requisitos de qualidade e desempenho no Termo de Referência, garantindo que qualquer empresa habilitada execute as tarefas com segurança. A inexistência de restrição de fornecedores ou de assistência técnica exclusiva assegura que o mercado competitivo supra as necessidades do órgão com técnicas consolidadas de engenharia, permitindo uma fiscalização eficiente baseada em resultados objetivos e na responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos. Sob a ótica socioeconômica, a abertura do certame para o mercado geral promove a democratização do acesso às contratações públicas e o fomento à economia local. Ao evitar exigências restritivas injustificadas, a Administração cumpre o princípio da função social da licitação e amplia a competitividade do certame, registrando-se que, em razão do valor estimado dos lotes, superior à receita bruta máxima admitida para o enquadramento como empresa de pequeno porte, não se aplica à presente contratação o tratamento diferenciado destinado a microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 4º, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, conforme previsto no Edital. Essa competitividade ampliada, preconizada pelo Art. 5º da Nova Lei de Licitações, resulta em propostas com preços mais justos e condizentes com a realidade de mercado, gerando economia direta aos cofres públicos e maximizando a eficiência na alocação dos recursos destinados à conservação do patrimônio. No que tange à viabilidade ambiental, a contratação permite a inserção de critérios de sustentabilidade em todo o ciclo de vida da edificação, conforme orienta o Art. 18, § 1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. A manutenção preventiva regular é, por si só, uma prática sustentável, pois prolonga a vida útil dos materiais e reduz a geração de resíduos de demolição e reconstrução. Além disso, o edital pode prever o uso de insumos de baixo impacto ambiental, descarte seletivo de resíduos e tecnologias que otimizem o consumo de água e energia. Assim, a contratação é ambientalmente responsável, unindo a preservação física do imóvel ao compromisso público com o desenvolvimento sustentável e a preservação de recursos naturais.

Belém/PA, 29 de outubro de 2026.

Elaborado por:

gov.br
Documento assinado digitalmente
RAFAEL LAURIDO ACCIOLY RAMOS
Data: 29/10/2026 15:29:06-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Rafael Laurido Accioly Ramos
Matrícula Nº 0616320-035
Engenheiro Civil – Assessor III
SEMMAVI/SEZEL

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

FERNANDO ASSUNCAO CAMARINHA:01292024283
Assinado de forma digital por FERNANDO ASSUNCAO CAMARINHA:01292024283

Fernando Assunção Camarinha
Secretário Municipal de Zeladoria e Conservação Urbana
Ordenador de despesas
Decreto n.º 114.372/2026 – PMB

ALBERTO ALEXANDRE COSTA E SOUZA JUNIOR
Assinado de forma digital por ALBERTO ALEXANDRE COSTA E SOUZA JUNIOR
Dados: 2026.11.13 16:14:39 -03'00'