

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.INTRODUÇÃO

Este documento descreve as características da primeira etapa da fase de planejamento e serve de base para o desenvolvimento do Termo de Referência ou Projeto Básico. O principal objetivo é detalhar o problema e os estudos necessários para identificar as melhores soluções de mercado, determinado a sua viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental de acordo com as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

2.DESCRICÃO DA NECESSIDADE

O Ministério Público do Estado do Piauí conta atualmente com 28 sedes, entre imóveis próprios e alugados, e prevê a ampliação dessa estrutura em razão do crescimento institucional. Nesse cenário, torna-se imprescindível a realização contínua de manutenções preventivas e corretivas, com vistas a garantir a plena operação das atividades ministeriais e a preservação das condições de segurança e funcionalidade das edificações.

Diante disso, faz-se necessária a contratação de Pessoa Jurídica especializada, capaz de assegurar a conservação e o adequado funcionamento dos imóveis pertencentes às diversas unidades deste órgão, tendo em vista que a prestação de serviços de manutenção predial é essencial para prolongar a vida útil das edificações, evitar a deterioração acelerada decorrente da ausência de intervenções sistemáticas, reduzir riscos, prevenir falhas operacionais e garantir ambientes seguros e adequados aos servidores, membros e cidadãos atendidos.

A demanda inclui a execução contínua de atividades de manutenção preventiva e corretiva, compreendendo intervenções em estruturas, sistemas elétricos e hidrossanitários, coberturas, revestimentos, esquadrias e demais componentes construtivos, sendo relevante destacar que o órgão não dispõe de recursos humanos e materiais suficientes para realizar tais serviços de forma eficiente, o que reforça a necessidade de contratação especializada para assegurar a plena operacionalidade das unidades e a preservação do patrimônio público.

Para viabilizar a contratação desses serviços, recomenda-se a utilização da Ata de Registro de Preços (ARP), conforme previsto no art. 82 da Lei nº 14.133/2021. Tal escolha se justifica pela natureza recorrente, contínua e, muitas vezes, imprevisível das demandas de manutenção predial, o que reforça a conveniência e a adequação do sistema de registro de preços para esse tipo de contratação.

A adoção da ARP favorece a economia de escala, uma vez que o agrupamento de itens e a contratação frequente de serviços similares podem resultar na redução de custos e na melhoria da qualidade da execução. Além disso, a ARP permite maior flexibilidade e agilidade administrativa, pois possibilita o atendimento imediato de demandas adicionais sem a

necessidade de instaurar novos processos licitatórios a cada ocorrência, garantindo eficiência e continuidade na prestação dos serviços.

Dessa forma, além de atender plenamente aos requisitos legais, a adoção da Ata de Registro de Preços configura-se como a estratégia mais vantajosa para a Administração Pública, alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

3.REFERÊNCIAS AO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAIS

O Ministério Público do Estado do Piauí tem se empenhado em otimizar a utilização dos recursos públicos e isso inclui medidas para garantir a eficiência na aplicação, a transparência nas suas ações e a busca por práticas que promovam a responsabilidade fiscal.

Segundo as informações do Plano de Contratações anual – PCA a metodologia aplicada na sua elaboração consiste no levantamento de necessidades junto às unidades requisitantes auxiliadas pela coordenadoria de licitações e contratos. Cada unidade requisitante, levantou e relacionou as suas propostas de novas compras e contratações, além de listar as contratações de natureza continuada que serão renovadas no exercício de 2026.

Portanto o respectivo estudo está em consonância com as iniciativas estratégicas traçados pelo Plano de Contratações anual de acordo com as necessidades informadas por esta coordenadoria. De acordo com o PCA 2026 o objeto dessa contratação é identificado pelos seguintes IDs:

- **CPPT – 5 LOTE I**, Tipo de material/serviço “Manutenção/Reforma Predial/ Obras Civis estimado no valor de **R\$ 399.960,00**
- **CPPT – 6 LOTE II**, Tipo de material/serviço “Manutenção/Reforma Predial/ Obras Civis estimado no valor de **R\$ 133.320,00**
- **CPPT – 7 LOTE III**, Tipo de material/serviço “Manutenção/Reforma Predial/ Obras Civis estimado no valor de **R\$ 266.640,00**
- **CPPT – 8 LOTE IV**, Tipo de material/serviço “Manutenção/Reforma Predial/ Obras Civis estimado no valor de **R\$ 399.960,00**

Link PCA 2026:

https://mppimpbr.sharepoint.com/:x/r/sites/CoordenadoriadeLicitacoesContratos2/_layouts/15/Doc.aspx?sourcedoc=%7B8F6C40F7-0ACF-48F2-8662-62BF9444AB2%7D&file=DEMANDAS_PCA_2026.xlsx&fromShare=true&action=default&mobileredirect=true

4.NATUREZA DO SERVIÇO

4.1 De Engenharia

Com base nas disposições tanto da Lei Federal nº 5.194, de 1966, quanto da Lei Federal nº 6.496, de 1977, além das Resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), inclusive Resolução CONFEA nº 218, de 1973, o objeto da contratação consiste em serviço de engenharia, sendo atividade estabelecida como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro, ou de técnicos especializados.

4.2 Comum

O serviço objeto deste documento trata-se de serviço de natureza comum, no sentido de que a técnica é perfeitamente conhecida, dominada e oferecida ao mercado e visto que os padrões de desempenho e qualidade estão objetivamente definidos neste Termo de Referência.

4.3 Contínuo

Os objetos a serem contratados tratam-se de serviços de natureza continuada, tendo em vista que a vigência plurianual é mais vantajosa, considerando a contratação de produtos específicos por tempo indeterminado, atendendo, assim, o disposto no inciso I do artigo 106 da Lei nº 14.133, de 2021.

Em relação a atividades a ser contratada, para a característica de contratação via Ata de Manutenção Predial, de serviços comuns, é permitida a execução indireta em vistas a Lei 14.133/2021 e a Lei 14.483/2011.

5.REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Qualificação técnica da empresa contratada para execução de serviços de manutenção;

A empresa contratada deve possuir em seu corpo técnico profissional (is) habilitado (s) para a execução dos serviços e devidamente registrado no órgão competente;

5.2 Garantia de que o serviço será realizado de acordo com as normas técnicas e regulamentações vigentes;

5.3 Utilização de equipamentos adequados para realização do serviço;

5.4 Cumprimento das normas de segurança e prevenção de acidentes referentes aos riscos envolvidos nas atividades relacionadas as manutenções a serem realizadas;

5.5 Consórcio/Cooperativas: tendo em vista, a baixa complexidade do objeto e o ramo de mercado a atender a demanda, não será admitido a participação de consórcio/cooperativa na presente contratação. A não contratação de consórcios e cooperativas pode ser justificada pela necessidade de evitar a restrição da competitividade, especialmente em objetos de pequeno vulto e baixa complexidade, onde a formação de grupos pode limitar o número de participantes individuais. Outras justificativas incluem a dificuldade de controle e responsabilização em cooperativas devido à rotatividade de cooperados, a necessidade de garantia de qualidade dos serviços, a complexidade da fiscalização de obrigações trabalhistas e previdenciárias, e a falta de complexidade técnica ou de grande porte que justifique a formação de um consórcio.

5.6 Os processos licitatórios destinados à formação das atas de manutenção não terão tratamento de exclusividade para Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), uma vez que os valores estimados para os lotes ultrapassam o limite de R\$ 80.000,00, previsto como requisito para a realização de contratações exclusivas para esse segmento. Tal diretriz encontra respaldo no artigo 4º da Lei nº 14.133/2021, que determina que o tratamento diferenciado às ME e EPP observará as condições estabelecidas na Lei Complementar nº 123/2006. Em especial, os artigos 47 e 48 da LC nº 123/2006 condicionam a exclusividade às hipóteses em que o valor do

item ou lote não exceda R\$ 80.000,00, limite este reafirmado no Decreto Estadual nº 16.212/2015, que regulamenta a matéria no âmbito estadual.

6.DESCRICÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Considerando as indicações da IN nº 1 de 2010 do MPOG, a referida contratação não geraria grande aplicabilidade relativa a soluções sustentáveis e impactos ambientais por ser relativa a demandas pontuais, mais relativas a manutenção de sistemas construtivos e não a execução de novas edificações, e a adição de critérios adicionais de sustentabilidade acabaria por gerar restrições na contratação de empresas pela limitação de tipologias de materiais dessa natureza nos itens envolvidos.

7.DESCRICÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 As manutenções prediais representam um conjunto de ações essenciais para garantir a integridade física das edificações, prolongar sua vida útil e assegurar o desempenho adequado de suas instalações.

7.2 Por meio de serviços preventivos, corretivos e preditivos, é possível identificar e corrigir falhas, evitar danos estruturais, preservar as condições de segurança e manter o pleno funcionamento dos sistemas elétricos, hidrossanitários, de climatização, entre outros. A ausência de manutenção adequada pode resultar em deterioração acelerada, aumento de custos futuros, paralisação de atividades institucionais e riscos aos usuários.

7.3 Dessa forma, faz-se necessária a contratação de empresa especializada em engenharia para a execução de atas de registro de preços destinadas às manutenções das sedes das Promotorias de Justiça do Ministério Público do Estado do Piauí. A realização contínua e planejada dessas intervenções é fundamental para garantir a conservação, a funcionalidade e a segurança das edificações. Os serviços a serem contratados contemplam, de forma resumida, as seguintes categorias de execução:

- Demolições e retiradas;
- Movimentação de terra;
- Serviços de infraestrutura;
- Estrutura e vedação;
- Cobertura;
- Pisos e revestimentos;
- Pinturas;
- Instalações hidráulicas, sanitárias, louças e ferragens;
- Instalações elétricas, telefônicas e de lógica;
- Serviços diversos, incluindo execução de pavimentos, instalação de piso tátil, acabamentos em geral, entre outros.

7.4. As manutenções serão realizadas em conformidade com o previsto no Termo de Referência, além das especificações técnicas e planilhas orçamentárias constantes no Projeto

Básico. Também serão baseadas no cronograma físico-financeiro, que será elaborado no momento oportuno para a realização das manutenções. A execução dos serviços será indireta e por meio de empreitada por preço unitário.

7.5. Os serviços de manutenção predial se enquadram numa especificidade de heterogeneidade de serviços que surgem de acordo com a demanda e em cima de itens já existentes nas edificações presentes nas sedes do MPPI, e, portanto, todas as planilhas foram elaboradas levando em conta esses sistemas, afastando a necessidade de se realizar levantamento de mercado

8.LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1 O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis e na justificativa técnica e econômica da solução mais adequada para atender à necessidade apresentada. Após a verificação do objeto demandado, da natureza dos serviços e dos requisitos da contratação, constatou-se que o mercado possui ampla oferta de serviços similares, já contratados por este órgão e por outras entidades públicas, evidenciando que a demanda não é exclusiva nem atípica.

8.2 No que se refere às soluções disponíveis, identificaram-se três modalidades comumente ofertadas para serviços de manutenção predial:

a) Contratação com dedicação exclusiva de mão de obra, na qual a empresa disponibiliza equipe multifuncional em tempo integral. Embora essa modalidade garanta pronta disponibilidade, pode gerar custos desnecessários decorrentes da ociosidade da equipe em períodos sem demanda.

b) Contratação por escopo previamente definido, típica de serviços comuns de engenharia. Nesse formato, cada serviço é detalhado previamente pela Administração, sendo contratado conforme necessidades específicas, o que limita sua aplicação a situações previsíveis e não contempla a natureza rotineiramente imprevisível das demandas de manutenção predial.

c) Contratação sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, na qual a empresa disponibiliza profissionais e materiais quando solicitado, permitindo atender com eficiência tanto as demandas previsíveis quanto as imprevistas.

8.3 Considerando o perfil das necessidades dessa Administração, optou-se pela contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra.

8.4 Essa solução evita custos com ociosidade, possibilita definição precisa do serviço no momento da emissão da Ordem de Serviço e sua eventual revisão na medição, além de assegurar maior flexibilidade para atender demandas não quantificáveis previamente, especialmente aquelas relacionadas a manutenções corretivas e aos serviços emergenciais decorrentes de danos acidentais ou intempéries.

9.ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

O Levantamento de quantidades dos serviços de manutenção foi conduzido com base na área dos imóveis sob domínio da Procuradoria-Geral de Justiça do Piauí e nas quantidades de atas de manutenção utilizadas em anos anteriores.

Cabe ressaltar que, de acordo com as planilhas anexadas a este estudo, alguns serviços, quando comparados com a ata do ano anterior, foram reduzidos, outros aumentados, alguns suprimidos e outros acrescidos. Conforme indicado nas planilhas anexas, os itens marcados em azul foram aumentados, os marcados em laranja foram diminuídos, e os em amarelo são os itens que foram acrescentados nas novas atas.

A redução ou aumento de alguns itens se deu devido à necessidade de utilização observada durante a execução da ata anterior. Foi constatado que alguns itens foram mais utilizados do que outros, o que permitiu uma reavaliação proporcional entre os itens.

Com relação à supressão e acréscimo de serviços, foi observado ao longo da execução da ata a necessidade de inclusão de alguns serviços que não constavam anteriormente, enquanto outros serviços, que foram pouco utilizados ou sequer utilizados, foram excluídos. Dessa forma, foi realizada uma triagem na ata para acrescentar serviços considerados necessários e excluir aqueles sem uso.

O prazo de vigência da ARP seria de 12 meses, prorrogável por igual período, nos termos do art. 84 da Lei 14133/2021; Em relação a possibilidade de renovação da ARP, deve-se prever a renovação do quantitativo originalmente registrado em caso de prorrogação de vigência da ARP, desde que seja comprovada a manutenção do preço vantajoso, haja previsão expressa no ato convocatório e na ARP, e a prorrogação da ARP seja celebrada por termo aditivo dentro do prazo de sua vigência. O prazo de vigência do contrato é de 24 meses, contados da assinatura do contrato, com eficácia a partir da publicação do extrato no Diário Oficial Eletrônico do MPPI, podendo ser prorrogado por até 5 anos, conforme arts. 106 e 107 da Lei 14133/2021.

10. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A pesquisa de preços foi realizada com base nas tabelas referenciais do SINAPI, de modo a garantir agilidade na elaboração dos orçamentos e maior segurança na estimativa dos custos envolvidos, em conformidade com a legislação vigente que recomenda sua utilização como parâmetro oficial. O SINAPI, atualizado mensalmente pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, constitui uma base padronizada e amplamente reconhecida para orçamentos de engenharia, assegurando transparência, rastreabilidade e alinhamento técnico na definição dos valores da futura contratação.

Além do SINAPI, poderão ser consideradas outras tabelas referenciais, desde que devidamente ajustadas para compatibilização com os valores estabelecidos por esse sistema. Tais adaptações são necessárias para garantir coerência técnica e precisão na formação dos preços, especialmente diante das especificidades inerentes às atividades de manutenção predial.

Bonatto (2012), em seu livro “Licitações e contratos de obras e serviços de engenharia” afirma que: No caso de obras novas é possível, via de regra, se conhecer por completo o objeto a ser licitado. Já quando se trata de reformas, não é raro que a Administração e a contratada sejam

surpreendidas com detalhes não percebidos quando da elaboração do orçamento. Por isso, em caso de obras novas a empreitada por preço global se mostra a ideal, para a qual é imprescindível o adequado desenvolvimento do projeto básico, o qual fundamentará o orçamento, a licitação e a contratação."

A opção por essa metodologia de pesquisa de preços se justifica pelo próprio objeto da contratação, que envolve serviços de manutenção predial, os quais demandam critérios atualizados, consistentes e compatíveis com a realidade de mercado, garantindo assim decisões técnico-econômicas mais seguras.

A seguir, apresenta-se o valor estimado para cada um dos lotes, calculado com base nos preços de referência adotados e considerando as especificidades técnicas e operacionais de cada grupo de serviços:

LOTES	VALOR ESTIMADO (R\$)
LOTE I	R\$ 5.254.550,22
LOTE II	R\$ 1.957.257,89
LOTE III	R\$ 3.449.175,37
LOTE IV	R\$ 4.962.976,76

11.JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO PARCELAMENTO

A presente contratação não será objeto de parcelamento, considerando que os serviços envolvidos possuem natureza integrada e interdependente, o que exige execução coordenada por uma única empresa. As atividades previstas — que abrangem desde demolições e infraestrutura até instalações elétricas, hidráulicas, revestimentos e pinturas — dependem de compatibilização técnica entre si, sendo imprescindível uma gestão unificada para garantir a coerência dos métodos construtivos, a padronização dos materiais e a continuidade dos serviços.

Sugerimos que a modalidade para contratação de serviços de reforma no prédio seja por LOTE, baseado na Doutrina do Prof.^o Rony Charles, em seu artigo intitulado "Divisão da licitação: item, lote ou grupo", disponível <https://jus.com.br/artigos/48138>: [...] Ocorre que o raciocínio de parcelamento ou adjudicação por itens não deve ser levado a termos absolutos, pois a divisão da pretensão contratual, em alguns casos, pode prejudicar a economia de escala e gerar outros custos relacionados aos diversos contratos, além de potencializar riscos e dificuldades na gestão de uma pluralidade de contratos autônomos para atendimento da mesma pretensão contratual.

O fracionamento do objeto geraria riscos operacionais e administrativos, como inconsistências na execução, retrabalhos, aumento de custos indiretos e maior complexidade na fiscalização. Dessa forma, o parcelamento se mostraria tecnicamente inviável, além de potencialmente antieconômico para a Administração.

A decisão fundamenta-se no art. 40, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que permite a não adoção do parcelamento quando este comprometer a viabilidade técnica ou a economicidade

do objeto. Nesse contexto, é inviável a execução/gestão deste contrato por empresas distintas, pois o fato não aumentaria a competitividade e nem a economia em escala.

12.CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Por ser uma contratação de serviços de manutenção predial por demanda, **dependendo do objeto a ser contemplado pode haver necessidade de instalação de condicionadores de ar para viabilizar a funcionalidade dos ambientes;**

13.DEMONSTRATIVO DE RESULTOS PRETENDIDOS

Espera-se que a nova Ata de Registro de Preços possibilite a continuidade da contratação dos serviços descritos, assegurando a execução regular das manutenções corretivas e preventivas nas promotorias de justiça. Com isso, pretende-se garantir maior agilidade no atendimento das demandas, padronização dos serviços prestados e redução de custos com intervenções emergenciais. Adicionalmente, espera-se adequada conservação da edificação e melhoria das condições de trabalho para servidores, membros e usuários das instalações do Ministério Público.

14.PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, o Ministério Público do Estado do Piauí designará servidor ou colaborador para atuar na fiscalização e na gestão do contrato, assegurando o acompanhamento adequado da execução dos serviços.

Ressalta-se que não foram identificadas providências especiais a serem adotadas previamente à celebração contratual, tais como a necessidade de capacitação específica de servidores ou de adequações estruturais no ambiente organizacional para o recebimento e execução dos serviços, tendo em vista que se trata de serviços padronizados de manutenção predial, cuja execução ocorrerá conforme as demandas que surgirem ao longo da vigência da Ata de Registro de Preços. Assim, não há requisitos adicionais além das obrigações rotineiras aplicáveis às contratações dessa natureza.

15.VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base na análise técnica preliminar e nas atas de registro de preços anteriores, verifica-se que a contratação é plenamente viável e está alinhada às necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão, especialmente no que se refere à melhoria da infraestrutura.

Os benefícios pretendidos mostram-se adequados, e os custos estimados são compatíveis com o mercado, uma vez que foram utilizados preços referenciais que asseguram a busca pela economicidade. É importante destacar que essa estratégia não apenas demonstra viabilidade técnica, mas também se apresenta como uma solução economicamente vantajosa para a Administração Pública.

A adoção do modelo de contratação por meio de ata de registro de preços otimiza os

recursos disponíveis, amplia a competitividade e torna o processo licitatório mais eficiente, gerando benefícios para a gestão pública.



Documento assinado eletronicamente por **CAROL CHAVES MESQUITA E FERREIRA, Analista Ministerial**, em 13/02/2026, às 10:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO EDUARDO LOPES VIANA, Coordenador(a) de Perícias e Pareceres Técnicos**, em 13/02/2026, às 10:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mppi.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1275716** e o código CRC **01F912AF**.