



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### 1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**Fundamentação:** Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

**Diretrizes que nortearão este ETP:** Decreto Municipal nº 40/2024, de 10 de julho de 2024 – Decreto de regulamentação do ETP.

A contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, sob demanda, nos prédios públicos vinculados às Secretarias de Educação (SEDUC), Saúde (SMS), Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano (SIDU), Assistência Social (SAS) e Segurança Pública (SSP) do Município de Pacajus-CE, justifica-se, em primeiro lugar, pela necessidade de garantir a adequada conservação, funcionalidade e segurança das edificações públicas municipais, assegurando condições dignas de uso para servidores e usuários dos serviços públicos.

O Município de Pacajus possui um amplo parque de edificações públicas distribuídas entre equipamentos educacionais, unidades de saúde, prédios administrativos, equipamentos urbanos e áreas públicas. A inexistência de contrato contínuo de manutenção ou a execução fragmentada dos serviços acarreta degradação precoce das edificações, aumento do custo global de conservação, riscos à segurança dos usuários e interrupções na prestação de serviços públicos essenciais.

Nesse contexto, a presente contratação visa atender de forma eficiente e contínua às demandas de manutenção preventiva e corretiva das unidades vinculadas às referidas secretarias, evitando a deterioração dos prédios públicos e contribuindo para a continuidade dos serviços essenciais prestados à população.

Por fim, a execução dos serviços sob demanda permitirá a implementação de manutenção preventiva sistemática, atendimento ágil às demandas corretivas, padronização dos serviços e maior economicidade na gestão dos recursos públicos, garantindo o pleno funcionamento das atividades administrativas e o adequado atendimento às necessidades da população do Município de Pacajus-CE.



## 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

**Fundamentação:** Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

O objeto demandado consta da listagem do Plano de Contratações Anual da:

- Secretaria de Educação do município de Pacajus – PCA 2026 – de 03/09/2025 – Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000017/2026, Id do item no PCA 2 – classe/grupo PCA2026004 - Serviço de Manutenção Predial.
- Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano do município de Pacajus – PCA 2026 - de 15/08/2025 – Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000006/2026, Id no item no PCA 313 – classe/grupo PCA2026313 - Serviço de Reforma Predial.
- Secretaria de Saúde do município de Pacajus – PCA 2026 – de 03/09/2025 – Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000018/2026, Id do item no PCA 22 – classe/grupo PCA2026004 - Serviço de Manutenção Predial.
- Secretaria de Assistência Social do município de Pacajus – PCA 2026 – de 22/10/2025 – Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000021/2026, Id do item no PCA 39 – classe/grupo PCA2026004 - Serviço de Manutenção Predial.
- Secretaria de Segurança Pública do município de Pacajus - PCA 2026 – de 15/08/2025 – Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000004/2026, Id do item no PCA 203 – classe/grupo PCA2026203 - Serviço de Manutenção Predial.

## 3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

A contratação objeto deste estudo preliminar apresenta os seguintes requisitos:

### REQUISITOS INTERNOS:

- a) Definição do local de execução dos serviços, a saber;
- b) Definição dos serviços a serem executados,
- c) Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes;
- d) definição do orçamento estimativo da contratação e dos critérios de acionamento, medição e pagamento dos serviços executados sob demanda;
- e) definição das parcelas de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, com indicação das exigências técnicas mínimas, equipe necessária, prazos de atendimento e padrões de qualidade aplicáveis ao objeto;
- f) Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único;



g) Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA / CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de pelo menos uma obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado;

h) Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação.

i) observância obrigatória das normas técnicas da ABNT aplicáveis à manutenção predial, às instalações elétricas, hidrossanitárias, à acessibilidade, ao combate a incêndio e à segurança do trabalho, bem como dos regulamentos do Corpo de Bombeiros e dos atos normativos do CREA/CAU;

j) emissão de ART ou RRT, sempre que exigível pela legislação profissional vigente, bem como a indicação formal de responsável técnico habilitado e de preposto da contratada para acompanhamento dos serviços junto à Administração;

k) definição de indicadores objetivos e mensuráveis de desempenho, com respectivos critérios de aferição, destinados a subsidiar a fiscalização, o recebimento dos serviços e o pagamento das medições.

#### JUSTIFICATIVA PARA NÃO ACEITAÇÃO DE CONSÓRCIOS:

A participação de consórcios permanece vedada nesta contratação, nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, por decisão motivada da Administração. A vedação decorre das características específicas do objeto, consistente em serviços comuns de engenharia, padronizados, rotineiros, executados sob demanda e amplamente ofertados por empresas que atuam individualmente no mercado local e regional.

O modelo adotado não envolve parcelas técnica ou operacionalmente indivisíveis que exijam a associação de empresas para atendimento dos requisitos de habilitação, tampouco demanda capacidade econômico-financeira excepcional incompatível com a participação isolada de fornecedores.

Considerou-se, ainda, que a admissão de consórcios, neste caso concreto, não tende a ampliar de forma relevante a competitividade e pode dificultar a gestão contratual, a definição de responsabilidades e a fiscalização das ordens de serviço executadas em múltiplas unidades administrativas.

Ressalte-se que a nossa decisão com relação à vedação à participação de consórcios, para o caso concreto em análise, visa exatamente afastar a restrição à competição, na medida que a reunião de empresas que, individualmente, poderiam prestar os serviços, reduziria o número de licitantes e poderia, eventualmente, proporcionar a formação de conluíus/cartéis para manipular os preços nas licitações.

Cumpram-se ressaltar que a admissão ou veto de formação de consórcio em certame licitatório é confiada pela lei ao administrador, pois o art. 15 da Lei 14.133/21, utilizando-se da expressão "salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório", conferiu discricionariedade ao ente administrativo para permitir ou não tal condição no instrumento convocatório.

Essa decisão é resultado de um processo de avaliação da realidade do mercado em razão



do objeto a ser licitado e ponderação dos riscos inerente à atuação de uma pluralidade de sujeitos associados para execução do objeto visando ao atendimento ao interesse público.

A ausência de consórcio não trará prejuízos à competitividade do certame, para o caso concreto em análise, que avisa exatamente afastar a restrição à competição.

Corroborando esta tese, o Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13 ed. 2009, pág. 47 e 477, leciona que:

"Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivado pelo nosso Direito. Como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejáveis. A formação de consórcios acarreta riscos de dominação do mercado, através de pactos de eliminação de com petição entre empresários. No campo de licitações, a formação de consórcios poderia reduzir o universo da disputa. O consórcio poderia retratar uma composição entre eventuais interessados, em vez de estabelecerem disputa entre si, formalizariam acordo para eliminar a competição.

Mais o consórcio também pode prestar-se a resultados positivos e compatíveis com a ordem jurídica. Há hipóteses em que as circunstâncias de mercado e (ou) a complexidade do objeto torna problemática a competição. Isso se passa quando grande quantidade de empresas, isoladamente, não dispôs de condições para participar de licitações. Nesse caso, o instituto do consórcio é a via adequada para propiciar ampliação do universo de participantes.

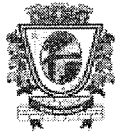
É usual que Administração Pública apenas autorize a participação de empresas em consórcio quando as dimensões ou a complexidade do objeto ou das circunstâncias concretas exijam a associação entre os particulares.

São as hipóteses em que apenas umas poucas empresas estariam aptas a preencher as condições especiais exigidas para a licitação."

Ainda, leciona o citado mestre, quando à questão da discricionariedade:

"O ato convocatório admitirá ou não a participação de empresas em consórcio. Trata-se de escolha discricionária da Administração Pública."

A respeito da participação de consórcios, a jurisprudência do TCU tem assentado que fica a cargo da discricionariedade do gestor a decisão de admitir ou não a participação de



empresas organizadas em consórcio na licitação. Senão vejamos:

"Ademais a participação de consórcio em torneio licitatório não garante aumento de competitividade, consoante arestos do Relatório e Voto que impulsionaram o Acórdão nº 2.813/2004: 1ª Câmara (...) O art. 15 da Lei de Licitações expressamente atribui à Administração a prerrogativa de admitir a participação de consórcios. Isto porque, a nosso ver a formação de consórcio tanto se prestara fomentar a concorrência (consórcio de empresas menores ou, de outra forma, não participariam do certame) quanto a cerceá-la (associação de empresas que caso contrário, concorreriam entre si). Com os exemplos fornecidos pelo BACEN, vemos que é prática comum a não aceitação de consórcio." (Acórdão nº 1.946/2006 -Plenário -TCU -rel. Min. Marcos Bemquerer) "

A aceitação de consórcios na disputa licitatória situa-se no âmbito o poder discricionário da administração contratante, conforme o art. 15, caput, da Lei nº 14.133/21, requerendo-se, porém, que sua opção seja sempre justificada. "(Acórdão nº 566/2006 -Plenário -TCU -rei Min. Marcus Vinicius Vilaça).

Diante do exposto e considerando que existem diversas empresas com capacidade para prestar serviços do objeto desta contratação, a Prefeitura Municipal de Pacajus/CE decidiu por não permitir a participação de consórcio. Fato esse que, por si só, não configura restrição à competitividade, economicidade e moralidade.

#### 4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

**Fundamentação:** Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das planilhas orçamentárias e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Conforme planilha apresentada, foram identificados os valores estimados por secretaria, sendo: Secretaria de Educação (SEDUC) com R\$ 6.019.903,56; Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano (SIDU) com R\$ 4.004.409,60; Secretaria de Saúde (SMS) com R\$ 2.000.933,24; Secretaria de Assistência Social (SAS) com R\$ 700.227,20; e Secretaria de Segurança Pública (SSP) com R\$ 500.006,16, totalizando o montante geral de R\$ 13.225.479,76.

A composição desses valores decorre do levantamento detalhado das edificações públicas vinculadas a cada secretaria, contemplando unidades educacionais, equipamentos



urbanos, prédios administrativos, unidades de saúde e equipamentos de assistência social e segurança pública, conforme discriminado nas planilhas orçamentárias específicas.

Os valores foram obtidos a partir da multiplicação da área construída (m<sup>2</sup>) pelo custo estimado de manutenção por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>), considerando a tipologia de cada equipamento e suas respectivas características construtivas e operacionais.

Dessa forma, a demanda prevista é resultado de levantamento técnico detalhado das edificações públicas municipais, associado às necessidades de manutenção preventiva e corretiva identificadas para cada unidade, elaborado por equipe técnica devidamente capacitada, o que subsidiou a consolidação do orçamento estimado da contratação, conforme planilhas abaixo.

Conforme planilha apresentada, foram identificados:

Resumo por Secretaria:

Secretaria	Valor Estimado
SEDUC	R\$ 6.019.903,56
SIDU	R\$ 4.004.409,60
SMS	R\$ 2.000.933,24
SAS	R\$ 700.227,20
SSP	R\$ 500.006,16
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>R\$ 13.225.479,76</b>

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DE PACAJUS-CE (SEDUC)				
Nº	Nome Completo Edificações	AREA (m <sup>2</sup> )	R\$ / m <sup>2</sup>	PREÇO TOTAL
1	Alba Laranjeira de Albuquerque EEF	830,30	R\$ 132,00	R\$ 109.599,60
2	Alice Fernandes Lopes Escola de Ensino Fundamental	2.000,00	R\$ 132,00	R\$ 264.000,00
3	Antônia Regilânia de Lima e Silva	983,00	R\$ 132,00	R\$ 129.756,00
4	Antônio Ailton Torres	460,15	R\$ 132,00	R\$ 60.739,80
5	Araci Gonzaga da Silva E E F	603,70	R\$ 132,00	R\$ 79.688,40
6	Araci Gonzaga da Silva (Anexo J. Siqueira)	400,00	R\$ 132,00	R\$ 52.800,00
7	Araci Gonzaga da Silva (Anexo Santa Terezinha)	350,00	R\$ 132,00	R\$ 46.200,00
8	Artur Bandeira (ou EMTI Artur Bandeira)	1.092,80	R\$ 132,00	R\$ 144.249,60
9	Centro de Educação Infantil Area Verde (Carlito Lopes)	400,00	R\$ 132,00	R\$ 52.800,00
10	Centro de Educação Infantil Alto da Boa Vista	600,00	R\$ 132,00	R\$ 79.200,00
11	Centro de Educação Infantil Castelo Encantado	300,00	R\$ 132,00	R\$ 39.600,00
12	Centro de Educação Infantil Criança Feliz	300,00	R\$ 132,00	R\$ 39.600,00
13	Centro de Educação Infantil Proinfância Maria Leny Jorge dos Santos	983,00	R\$ 132,00	R\$ 129.756,00
14	Centro de Educação Infantil de Tempo Integral Minha Infância - Vovô Aurea	400,00	R\$ 132,00	R\$ 52.800,00
15	Centro de Educação Infantil Francisco José Amaral	300,00	R\$ 132,00	R\$ 39.600,00



16	Centro de Educação Infantil Proinfância José Neto Ribeiro	983,00	R\$ 132,00	R\$ 129.756,00
17	Centro de Educação Infantil Mundo Mágico - Deputado Jonas Carlos	400,00	R\$ 132,00	R\$ 52.800,00
18	Centro de Educação Infantil Universo do Saber - Expedito Chaves Cavalcante	350,00	R\$ 132,00	R\$ 46.200,00
19	Danilo Costa Menezes	1.354,00	R\$ 132,00	R\$ 178.728,00
20	Esaú Nogueira de Queiroz	1.028,48	R\$ 132,00	R\$ 135.759,36
21	Francisco Cosmo da Silva	500,00	R\$ 132,00	R\$ 66.000,00
22	Francisco da Silva Filho CEITI	450,00	R\$ 132,00	R\$ 59.400,00
23	Francisco José de Sousa	350,00	R\$ 132,00	R\$ 46.200,00
24	Hermínia Mendonça de Queiroz	1.184,00	R\$ 132,00	R\$ 156.288,00
25	Ivaneide Nogueira de Castro	600,00	R\$ 132,00	R\$ 79.200,00
26	João de Castro e Silva	1.028,00	R\$ 132,00	R\$ 135.696,00
27	João Ronaldo Matias	1.072,70	R\$ 132,00	R\$ 141.596,40
28	Joaquim Amâncio Bezerra	1.352,50	R\$ 132,00	R\$ 178.530,00
29	Joaquim Nogueira Lopes Ver.	620,70	R\$ 132,00	R\$ 81.932,40
30	José Augusto Carvalho	1.123,00	R\$ 132,00	R\$ 148.236,00
31	José Elton de Lima (ou Escola Municipal de Tempo Integral José Elton de Lima)	846,00	R\$ 132,00	R\$ 111.672,00
32	José Geraldo Filho	452,00	R\$ 132,00	R\$ 59.664,00
33	José Mateus Barroso	462,00	R\$ 132,00	R\$ 60.984,00
34	Maria do Carmo de Sousa Lopes Profª	631,00	R\$ 132,00	R\$ 83.292,00
35	Maria Marize da Cunha Gama (Municipal)	3.525,00	R\$ 132,00	R\$ 465.300,00
36	Maria Valcira Nunes Nogueira	812,00	R\$ 132,00	R\$ 107.184,00
37	Nazaré Farias de Lima	1.056,00	R\$ 132,00	R\$ 139.392,00
38	Pedro da Costa Lima	831,00	R\$ 132,00	R\$ 109.692,00
39	Prefeito Aurilo Bezerra Pereira	5.061,00	R\$ 132,00	R\$ 668.052,00
40	Prof. Elder Gurgel Souza Moreira	461,00	R\$ 132,00	R\$ 60.852,00
41	Profª Edite Nogueira Costa	1.028,00	R\$ 132,00	R\$ 135.696,00
42	Quilombola Raimundo Agostinho da Silva	250,00	R\$ 132,00	R\$ 33.000,00
43	Raimundo Nogueira de Queiroz	888,00	R\$ 132,00	R\$ 117.216,00
44	Raimundo Sotero de Moura	1.126,00	R\$ 132,00	R\$ 148.632,00
45	Raios de Luz	352,00	R\$ 132,00	R\$ 46.464,00
46	Sen. Virgílio Távora	1.589,00	R\$ 132,00	R\$ 209.748,00
47	Senador Carlos Jereissati	432,00	R\$ 132,00	R\$ 57.024,00
48	Ver. Joaquim Tavares Braga	568,00	R\$ 132,00	R\$ 74.976,00
49	Vovó Maria Francisca das Chagas (Chapeuzinho Vermelho)	846,00	R\$ 132,00	R\$ 111.672,00
50	Quadra da José Elton de Lima	962,00	R\$ 132,00	R\$ 126.984,00
51	Secretaria Municipal de Educação	1.028,00	R\$ 132,00	R\$ 135.696,00
			<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 6.019.903,56</b>



SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO DE PACAJUS-CE (SIDU)				
Nº	Nome Completo	AREA (m <sup>2</sup> )	R\$ / m <sup>2</sup>	PREÇO TOTAL
1	Praça da Fonte (3 PRAÇAS NO CENTRO)	3.672,00	R\$ 27,60	R\$ 101.347,20
2	Praça da Igreja Mãe	1.326,00	R\$ 27,60	R\$ 36.597,60
3	Praça da Bíblia	1.043,00	R\$ 27,60	R\$ 28.786,80
4	Praça do Bairro Cohab	1.712,00	R\$ 27,60	R\$ 47.251,20
5	Praça Historiador Adalberto Paiva	1.000,00	R\$ 27,60	R\$ 27.600,00
6	Praça Mais Infância	2.840,00	R\$ 27,60	R\$ 78.384,00
7	Praça no Croatá II	13.210,00	R\$ 27,60	R\$ 364.596,00
8	Praça no Planalto Popular	483,00	R\$ 27,60	R\$ 13.330,80
9	Praça nos Condomínios Geraldo Margela	2.698,00	R\$ 27,60	R\$ 74.464,80
11	Praça Umari	1.346,00	R\$ 27,60	R\$ 37.149,60
12	Praça Itaipaba	1.931,00	R\$ 27,60	R\$ 53.295,60
13	Praça Pauliceia	1.612,00	R\$ 27,60	R\$ 44.491,20
14	Praça Pascoal	3.034,00	R\$ 27,60	R\$ 83.738,40
15	Praça Formoso	646,00	R\$ 27,60	R\$ 17.829,60
16	Praça Curimata	1.536,00	R\$ 27,60	R\$ 42.393,60
17	Polo de Lazer do Coaçu	2.773,00	R\$ 27,60	R\$ 76.534,80
18	Complexo Beira Açude	4.211,00	R\$ 27,60	R\$ 116.223,60
19	Areninha Banguê	1.146,00	R\$ 27,60	R\$ 31.629,60
20	Areninha Croata 2	1.228,00	R\$ 27,60	R\$ 33.892,80
21	Areninha Lagoa seca	1.125,00	R\$ 27,60	R\$ 31.050,00
22	Areninha Alto da Boa vista	6.495,00	R\$ 27,60	R\$ 179.262,00
23	Garagem Municipal	3.480,00	R\$ 27,60	R\$ 96.048,00
24	Cemitério Sede	2.401,00	R\$ 27,60	R\$ 66.267,60
25	Cemitério Sede - Parque da saudade	27.270,00	R\$ 27,60	R\$ 752.652,00
26	Cemitério Pascoal	2.802,00	R\$ 27,60	R\$ 77.335,20
27	Cemitério Itaipaba	1.846,00	R\$ 27,60	R\$ 50.949,60
28	Rodoviária	2.557,00	R\$ 132,00	R\$ 337.524,00
29	Mercado Público dos Cereais	3.719,00	R\$ 132,00	R\$ 490.908,00
30	Mercado Público dos Carnes	943,00	R\$ 132,00	R\$ 124.476,00
31	Mercado Público das Confeções	1.369,00	R\$ 132,00	R\$ 180.708,00
32	Mercado Público da Alimentação e Celulares	1.533,00	R\$ 132,00	R\$ 202.356,00
33	Setor de Finanças	324,00	R\$ 132,00	R\$ 42.768,00
34	Prefeitura Municipal de Pacajus	474,00	R\$ 132,00	R\$ 62.568,00
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 4.004.409,60</b>

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE PACAJUS-CE (SMS)				
Nº	Nome Completo	AREA (m <sup>2</sup> )	R\$ / m <sup>2</sup>	PREÇO TOTAL
1	Centro de Atendimento Farmacêutico	987,62	R\$ 212,60	R\$ 209.968,01
2	Secretaria Municipal de Saúde	259,90	R\$ 212,60	R\$ 55.254,74
3	Hospital Municipal	3.200,00	R\$ 212,60	R\$ 680.320,00

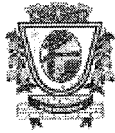


4	Unidade Básica de Saúde Antônio Fernandes Neto	134,34	R\$ 212,60	R\$ 28.560,68
5	Unidade Básica de Saúde da Família Francisca de Jesus da Silva Lima	350,62	R\$ 212,60	R\$ 74.541,81
6	Unidade Básica de Saúde da Família Francisco Severino de Araújo	235,91	R\$ 212,60	R\$ 50.153,93
7	Unidade Básica de Saúde Dagmar Queiroz de Aguiar	350,62	R\$ 212,60	R\$ 74.541,81
8	Unidade Básica de Saúde Dr. Ednardo Teles de Araújo	425,00	R\$ 212,60	R\$ 90.355,00
9	Unidade Básica de Saúde Ednardo Pereira Martins	350,62	R\$ 212,60	R\$ 74.541,81
10	Unidade Básica de Saúde Francisco José da Costa - Chico Padre	350,62	R\$ 212,60	R\$ 74.541,81
11	Unidade Básica de Saúde Tucum	208,00	R\$ 212,60	R\$ 44.220,80
12	Unidade Básica de Saúde Isaura da Silva Macário	246,00	R\$ 212,60	R\$ 52.299,60
13	Unidade Básica de Saúde Josefa Alves de Castro	208,00	R\$ 212,60	R\$ 44.220,80
14	Unidade Básica de Saúde José Raimundo de Lima	246,00	R\$ 212,60	R\$ 52.299,60
15	Unidade Básica de Saúde Leopoldina Nogueira de Oliveira	248,00	R\$ 212,60	R\$ 52.724,80
16	Unidade Básica de Saúde Maria Fidelquina	350,62	R\$ 212,60	R\$ 74.541,81
17	Unidade Básica de Saúde Sebastião Pinheiro Leite	350,62	R\$ 212,60	R\$ 74.541,81
18	Unidade Básica de Saúde Teodorico Menezes Filho	350,62	R\$ 212,60	R\$ 74.541,81
19	Unidade Básica de Saúde Formoso	208,00	R\$ 212,60	R\$ 44.220,80
20	Unidade Básica de Saúde do Bairro-Bangubraz	350,62	R\$ 212,60	R\$ 74.541,81
			<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 2.000.933,24</b>

SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL PACAJUS-CE (SAS)				
Nº	Nome Completo	AREA (m²)	R\$ / m²	PREÇO TOTAL
1	Casa do Cidadão	421,00	R\$ 203,20	R\$ 85.547,20
2	Centro de Referência de Assistência Social - Banguê (CRAS Banguê)	897,00	R\$ 203,20	R\$ 182.270,40
3	Centro de Referência de Assistência Social - COHAB	426,00	R\$ 203,20	R\$ 86.563,20
4	Centro de Referência de Assistência Social - Coaçú	846,00	R\$ 203,20	R\$ 171.907,20
5	Centro de Referência de Assistência Social - Mangabeira	856,00	R\$ 203,20	R\$ 173.939,20
			<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 700.227,20</b>

SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DE PACAJUS-CE (SSP)				
Nº	Nome Completo	AREA (m²)	R\$ / m²	PREÇO TOTAL
1	Secretaria Municipal de Segurança	360,00	R\$ 750,76	R\$ 270.273,60
2	Base de Apoio GCM - Itaipaba	306,00	R\$ 750,76	R\$ 229.732,56
			<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 500.006,16</b>

Os valores foram obtidos a partir da multiplicação da área construída (m<sup>2</sup>) pelo custo estimado de manutenção por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>), conforme tipologia do equipamento.



Os valores unitários adotados (R\$/m<sup>2</sup>) são parâmetros referenciais estimativos, utilizados exclusivamente para fins de planejamento da contratação, não representando preços fixos de execução.

A definição desses valores considerou os seguintes critérios técnicos:

#### 4.1. Base Metodológica

Referência indireta aos custos de manutenção previstos em composições da Tabela SEINFRA/CE 028.1;

Histórico de contratos similares de manutenção predial em municípios de porte equivalente;

Índices de manutenção predial preventiva recomendados por literatura técnica (faixa percentual sobre custo de reposição);

Complexidade operacional dos equipamentos públicos.

#### 4.2. Justificativa por Tipologia

##### a) Edificações Educacionais e Administrativas

Valor adotado: R\$ 132,00/m<sup>2</sup>

Justifica-se em função de:

- edificações de uso contínuo e alta rotatividade;
- necessidade de manutenção frequente (hidrossanitária, elétrica, pintura, cobertura);
- padrão construtivo convencional;
- baixo a médio nível de complexidade técnica.

##### b) Áreas Externas, Praças e Equipamentos Urbanos

Valor adotado: R\$ 27,60/m<sup>2</sup>

Justifica-se por:

- predominância de serviços de manutenção superficial;
- menor incidência de sistemas prediais complexos;
- serviços típicos: limpeza, recomposição de piso, pintura, iluminação pública local;
- menor custo relativo por área.

##### c) Unidades de Saúde (UBS, Hospital, CAF)

Valor adotado: R\$ 212,60/m<sup>2</sup>

Justifica-se por:

- maior grau de exigência técnica e sanitária;
- necessidade de manutenção de sistemas específicos;
- instalações elétricas estabilizadas;
- gases medicinais (quando aplicável);
- climatização;
- maior frequência de intervenções;



- exigências normativas da vigilância sanitária.

---

**d) Equipamentos de Assistência Social (CRAS, Casa do Cidadão)**

Valor adotado: R\$ 203,20/m<sup>2</sup>

Justifica-se por:

- edificações com uso intensivo;
- necessidade de manutenção contínua similar às unidades administrativas;
- padrão construtivo intermediário.

---

**e) Equipamentos de Segurança Pública**

Valor adotado: R\$ 750,76/m<sup>2</sup>

Justifica-se por:

- maior nível de criticidade operacional;
- necessidade de:
- sistemas de segurança;
- reforços estruturais;
- manutenção mais especializada;
- intervenções mais onerosas e menos frequentes, porém, de maior complexidade.

---

**4.3. Considerações Importantes**

- Os valores por m<sup>2</sup> são instrumentos de estimativa global, não substituindo a medição realizadas dos serviços;
- A contratação por maior desconto sobre tabela oficial (SEINFRA) garante:
- aderência aos preços de mercado;
- controle técnico dos custos;
- transparência e auditabilidade;
- O modelo evita sobrepreço, pois o pagamento ocorrerá por serviços efetivamente executados.

O desconto ofertado no futuro certame deverá incidir de forma linear e uniforme sobre todos os itens da tabela referencial adotada em cada ordem de serviço, a fim de evitar distorções, preservar a comparabilidade das propostas e mitigar riscos de sobrepreço e jogo de planilha.

Cada demanda deverá ser formalizada por ordem de serviço devidamente instruída, quando couber, com planilha orçamentária, memória de cálculo, memorial descritivo, registro fotográfico e cronograma, de modo a assegurar rastreabilidade, padronização e eficiência da fiscalização.

A solução contratual deverá prever indicadores objetivos e mensuráveis de desempenho, com critérios de aferição definidos, bem como procedimentos de recebimento provisório e definitivo, aplicação de glosas proporcionais em caso de não conformidade e



responsabilização da contratada por vícios, defeitos ou emprego de materiais em desacordo com as especificações.

## 5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

**Fundamentação:** Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Existem, em tese, algumas alternativas para atendimento da necessidade de manutenção predial preventiva e corretiva dos imóveis públicos municipais, as quais foram analisadas sob os aspectos técnico, operacional, econômico e de governança.

Utilização de mão de obra própria: essa alternativa demandaria a existência de quadro permanente suficiente, com profissionais habilitados, equipamentos, ferramental, gestão de insumos e capacidade de resposta simultânea às diversas secretarias. No cenário atual, a Administração não dispõe de estrutura técnica e operacional compatível com a abrangência, capilaridade e urgência das demandas, razão pela qual a solução se mostra inadequada.

Contratações pontuais e autônomas para cada demanda: embora juridicamente possíveis em casos específicos, tenderiam a fragmentar a gestão da manutenção, aumentar o tempo de resposta, multiplicar procedimentos administrativos, reduzir o ganho de escala e comprometer a padronização dos serviços, da fiscalização e dos custos.

Contratação continuada, sob demanda, de empresa especializada mediante maior percentual de desconto sobre tabela oficial: essa alternativa permite padronização técnica, previsibilidade orçamentária, uso de referência pública de custos, maior celeridade no atendimento das ordens de serviço, medição por serviços efetivamente executados e racionalização da gestão contratual.

Após a análise comparativa, conclui-se que a contratação continuada sob demanda, com critério de maior desconto linear sobre a tabela SEINFRA/CE, é a alternativa mais vantajosa para o Município, por conciliar competitividade, economicidade, controle técnico, auditabilidade e capacidade de atendimento das necessidades permanentes de manutenção predial das diversas secretarias.

## 6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das planilhas de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21).

O pleito foi fundamentado com base na adoção de valores unitários por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) de caráter estimativo, utilizados exclusivamente para fins de planejamento da contratação, não representando, portanto, preços fixos para execução dos serviços. A definição desses parâmetros considerou critérios técnicos consistentes, incluindo referência indireta às composições da Tabela SEINFRA/CE – versão 028.1, amplamente utilizada como base de custos na construção civil, bem como análise de histórico de contratos similares de manutenção predial em municípios de porte equivalente, aplicação de índices de manutenção preventiva



recomendados pela literatura técnica (em faixa percentual sobre o custo de reposi o) e avalia o da complexidade operacional dos equipamentos públicos contemplados.

No que se refere   compatibiliza o dos valores adotados, estes foram definidos conforme as características específicas de cada tipologia de edifica o, observando-se, para as edifica es educacionais e administrativas, o valor de R\$ 132,00/m<sup>2</sup>, considerando o uso contínuo, alta rotatividade e necessidade de manuten es frequentes em sistemas hidrossanitários, elétricos, pintura e cobertura, com padrão construtivo convencional e complexidade técnica de baixo a médio nível. Para áreas externas, praças e equipamentos urbanos, adotou-se o valor de R\$ 27,60/m<sup>2</sup>, em razão da predominância de serviços de manuten o superficial, menor incidência de sistemas prediais complexos e execu o de atividades como limpeza, recomposi o de piso, pintura e manuten o da ilumina o pública local.

No caso das unidades de saúde (UBS, Hospital e CAF), foi considerado o valor de R\$ 212,60/m<sup>2</sup>, tendo em vista o maior grau de exigência técnica e sanitária, necessidade de manuten o de sistemas específicos, como instala es elétricas estabilizadas, gases medicinais (quando aplicável) e climatiza o, além da maior frequência de interven es e atendimento às normas da vigilância sanitária. Para os equipamentos de assistência social, como CRAS e Casa do Cidadão, adotou-se o valor de R\$ 203,20/m<sup>2</sup>, considerando o uso intensivo das edifica es, a necessidade de manuten o contínuo e padrão construtivo intermediário. Já para os equipamentos de segurança pública, definiu-se o valor de R\$ 750,76/m<sup>2</sup>, em fun o do elevado nível de criticidade operacional, necessidade de sistemas de segurança, eventuais reforços estruturais e manuten es mais especializadas, caracterizadas por maior complexidade e custo.

Ressalta-se que os valores por metro quadrado constituem instrumento de estimativa global, não substituindo a medi o real dos serviços a serem executados. A contrata o por meio de maior desconto sobre tabela oficial (SEINFRA/CE) assegura aderência aos preços de mercado, controle técnico dos custos, transparência e auditabilidade do processo, evitando sobrepreço, uma vez que os pagamentos ocorrerão conforme os serviços efetivamente executados, conforme previsto nas planilhas, memoriais e demais documentos técnicos.

O valor estimado para a contrata o, conforme consolidado nos estudos técnicos e planilhas orçamentárias,   de R\$ 13.225.479,76 (treze milhões, duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e setenta e nove reais e setenta e seis centavos), sendo distribuído da seguinte forma: R\$ 6.019.903,56 para a SEDUC, R\$ 4.004.409,60 para a SIDU, R\$ 2.000.933,24 para a SMS, R\$ 700.227,20 para a SAS e R\$ 500.006,16 para a SSP.

## 7 – DESCRI O DA SOLUÇO COMO UM TODO

**Fundamenta o:** Descri o da soluço como um todo, inclusive das exigências relacionadas   manuten o e   assistência técnica, quando for o caso. (Inciso VII do   1  do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7 , inciso IV da IN 40/2020).

A soluço proposta consiste na contrata o de empresa especializada para execu o, sob demanda, de serviços comuns de engenharia voltados   manuten o predial preventiva e corretiva, adequa es e adapta es de baixa complexidade, com preserva o das características originais dos bens públicos vinculados às Secretarias de Educa o, Infraestrutura e



Desenvolvimento Urbano, Saúde, Assistência Social e Segurança Pública do Município de Pacajus/CE.

A execução ocorrerá mediante demanda, instruídas conforme a necessidade, se necessário, com planilha orçamentária, memória de cálculo, memorial descritivo, registro fotográfico e cronograma, utilizando-se como referência a Tabela SEINFRA/CE vigente, sobre a qual incidirá desconto linear ofertado pela futura contratada.

A solução deverá contemplar, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) fluxo operacional que compreenda, preferencialmente, as etapas de demanda, vistoria, instrução técnica, emissão de ordem de serviço, execução, recebimento provisório, saneamento de pendências, recebimento definitivo, medição, liquidação e pagamento;
- b) definição de prazos de início e conclusão conforme criticidade de cada serviço, com possibilidade de atendimento prioritário para situações emergenciais;
- c) fiscalização técnica e administrativa apoiada por indicadores objetivos e mensuráveis de desempenho, com critérios de aferição definidos, admitida a aplicação de glosas proporcionais em caso de não conformidade, sem prejuízo das sanções cabíveis;
- d) exigência de observância das normas técnicas vigentes da ABNT, dos regulamentos do Corpo de Bombeiros, dos atos normativos do CREA e do CAU, bem como das normas de segurança do trabalho aplicáveis a cada intervenção;
- e) responsabilização da contratada pela qualidade dos materiais e insumos empregados, pela emissão de ART ou RRT quando exigível pela legislação profissional vigente e pela correção de vícios, defeitos ou não conformidades identificadas pela fiscalização;
- f) delimitação do objeto ao campo da manutenção, adequação e adaptação de baixa complexidade, vedada a utilização do contrato para execução de obras novas, ampliações relevantes, reformas estruturais complexas ou serviços especiais de engenharia.

Com essa modelagem, pretende-se assegurar maior eficiência administrativa, uniformidade metodológica, melhor controle de custos, maior segurança jurídica do procedimento e continuidade da conservação do patrimônio público municipal.

## 8 – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

**Fundamentação:** Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

No presente caso, a Administração, com base em seu poder discricionário, decidiu que o objeto do presente certame seja aglutinado, composto por itens de mesma natureza e que guardam relação entre si. A contratação para a execução dos serviços deverá ser licitada como objeto não divisível, sem parcelamento do objeto cuja execução dos serviços dar-se-á por uma única empresa.

A indivisibilidade do objeto se justifica pelo fato de que os elementos técnicos e econômicos do caso concreto condizem com o seu não-parcelamento, cuja fragmentação do objeto poderá comprometer a realização dos serviços, onde a centralização da responsabilidade em uma única contratada é considerada eficiente e com resultados satisfatórios à vista do acompanhamento de problemas e soluções, bem como por facilitar a verificação das suas causas e atribuição de responsabilidade, de modo a aumentar o controle sobre a execução do objeto licitado e ainda propiciar eficiência quanto ao tempo de execução.

Com efeito, o agrupamento tem amparo em critérios técnicos, pois facilita e otimiza a gestão do contrato, essencial no caso em apreço, tendo em vista que, caso os itens sejam



divididos entre vários licitantes, qualquer atraso ou interrupção dos serviços por parte de qualquer um dos eventuais contratados poderia comprometer todo o planejamento da execução dos serviços.

Portanto, a aglutinação da forma em que disposta nesta licitação resta justificada por aspectos logísticos, pois proporciona uma maior eficiência na prestação dos serviços públicos, cuja continuidade pode ser mantida sem eventuais descompassos.

A adjudicação global, no presente caso, não compromete a competitividade entre os fornecedores deste ramo, tendo em vista que o aglutinamento dos serviços considera os aspectos técnicos de atuação neste mercado.

Além disso, o agrupamento facilita e otimiza a gestão do contrato, essencial no caso em apreço, pois os serviços objeto da presente licitação, compreendem tanto a mão de obra quanto os equipamentos e insumos necessários à sua execução, de forma globalizada, para que não ocorra descompasso na evolução dos serviços, evitando por consequência que os objetivos e metas traçados pela administração municipal sejam comprometidos.

Registra-se, ademais, que os serviços em questão não podem ser divididos entre diversas empresas, pois isso propiciaria a existência de várias frentes de trabalho, representando prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado. A não adoção do parcelamento do objeto conhece precedente à luz da legislação anterior. A Súmula 247, do Tribunal de Contas da União, afasta a obrigatoriedade do parcelamento, prevista no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, em hipóteses que representem prejuízo para o conjunto ou complexo do objeto.

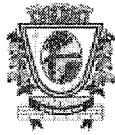
A execução dos serviços através de uma única contratada facilita a logística da execução do contrato e evita, por consequência, que os objetivos e metas traçados pela administração municipal sejam comprometidos.

Ainda sob uma perspectiva técnica, oportuno destacar que o parcelamento do objeto com a adjudicação por item não se mostra adequado ao interesse público porque isso possuiria implicações em vista da eficiência, que se mostra indispensável para assegurar a execução do objeto a ser contratado.

Além disso, a adjudicação por item também não se mostra pertinente em vista do controle, tanto sob o viés qualitativo quanto sob o de resultado, da fiscalização e da responsabilidade sobre a execução do objeto a ser contratado e, ainda, do acompanhamento dos problemas e soluções durante a prestação dos serviços e da consequente identificação de responsabilidades por serviços realizados de forma equivocada, dificultando e comprometendo a oferta de um serviço público responsivo, cujos fatores são determinantes para que a administração opte pelo critério de menor preço global.

Portanto, à luz de razões técnicas, a adoção do critério de julgamento de menor preço global se mostra adequada, eficaz e satisfatória ao interesse público.

Para além dos critérios técnicos, a presente justificativa se funda em aspectos econômicos, resultando numa maior vantajosidade para a administração, em razão da economia de escala que, certamente, será traduzida em menores preços ofertados na licitação, possibilitando que a Administração venha a celebrar contratos mais vantajosos, pois a prestação dos serviços em seu todo se tornará mais atraente aos proponentes devido ao ganho de escala com logística e custos com pessoal.



Sobre este tema, podemos citar a obra “Temas Polêmicos sobre Licitações e Contratos”, vários autores, da editora Malheiros, na página 74, o seguinte trecho:

“(…) em geral, a economia de escala é instrumento fundamental para diminuição de custos. Quanto maior a quantidade a ser negociada, menor o custo unitário, que em decorrência do barateamento do custo da produção (economia de escala na indústria), quer porque há diminuição da margem de lucro (economia de escala geralmente encontrada no comércio)”.

Além disso, quando se realiza a licitação de obras com adjudicação global, os custos da contratada com pessoal e equipamentos imobilizados para a execução do contrato são distribuídos e diluídos, com isso elimina-se a ociosidade de equipes de trabalho e das horas improdutivas de equipamentos e, conseqüentemente, o preço ofertado tende a ser reduzido, ampliando a possibilidade de uma proposta mais vantajosa para a administração.

No modelo de adjudicação global, o volume de serviços tende, naturalmente, a ser maior, conseqüentemente a quantidade de horas improdutivas para a contratada é menor, trazendo menos custo tanto para a contratada quanto para a contratante, com ganhos advindos da escala.

Ao contrário disso, na licitação com adjudicação por itens, a contratada levaria em conta as horas improdutivas e ociosas, com reflexos no preço final da contratação, onerando a administração e evidenciando uma contratação claramente antieconômica para os cofres públicos. Nas palavras de Marçal Justen Filho:

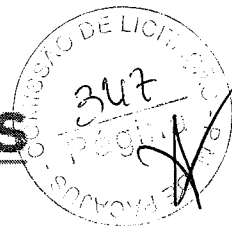
“Em uma economia de escala, o aumento dos quantitativos produz a redução dos preços. Por isso, não teria cabimento a Administração fracionar as contratações se isso acarretar o aumento de seus custos.”

Portanto, se houvesse parcelamento e adjudicação a diversas empresas distintas tantos quantos fossem os itens da licitação, os custos da Administração seriam aumentados.

Diante dessa situação fática, que implicaria em perda da economia de escala, o parcelamento não poderia ser adotado, pois em que pese o princípio da ampla competitividade reger as licitações, sabe-se que seu objetivo primordial é a busca da proposta mais vantajosa e há situações em que assegurar a efetividade da ampla competição como um fim em si mesmo sem considerar as particularidades do caso concreto põe em risco o interesse público.

Sob uma perspectiva econômica, a adjudicação global se mostra mais adequada e satisfatória para a administração porque possibilitará a redução do custo global do serviço, viabilizando a obtenção de uma proposta mais vantajosa para a administração.

Em razão dos benefícios econômicos que decorrem deste modelo, especialmente a economia e a vantajosidade a ser obtida com o processo de economia de escala, o interesse público seria melhor satisfeito se o objeto fosse licitado com critério de julgamento de menor preço global, nos moldes descritos no edital.



Assim, considerando que a regra disposta no art. 40, inc. V, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021, estabelece que o parcelamento deve ser adotado nos casos sem que for tecnicamente viável e economicamente vantajoso e sabendo-se que o dever de licitar, tal como preconizado na legislação de regência, deve ser conciliado com o interesse público, como forma de se obter a proposta mais vantajosa, observados os critérios adotados, e levando-se em conta, ainda, se a obra ou serviço efetivamente será objeto de execução ao final do contrato, é que se tem por certo que o critério de julgamento de menor preço global, adotado por esta administração, é o que melhor responde ao interesse público.

“Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

[...]

V - atendimento aos princípios:

b) do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso;”

Nas palavras de Joel de Menezes Niebuhr:

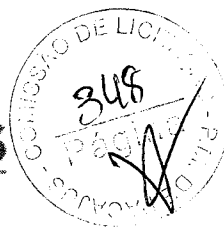
“Sem embargo, o princípio do parcelamento, como todos os princípios, não é absoluto, depende das especificidades de cada caso concreto e não pode ser aplicado em prejuízo ao interesse público ... A Administração Pública deve, então, sopesar a sua demanda, a execução e o gerenciamento dos contratos, o propósito de evitar desperdícios e a economia de escala ...

A conclusão é que a Administração goza de competência discricionária para decidir se concentra ou parcela o objeto da licitação, em juízo sobre as vantagens de uma ou outra opção para o interesse público.”

(Niebuhr, Joel Menezes. Licitação Pública e Contrato Administrativo. 5ª ed. revista e ampliada, 1ª reimpressão, 2023. Belo Horizonte: Ed Fórum, p. 477).

No entendimento de Marçal Justen Filho, o objetivo maior da obrigatoriedade do parcelamento do objeto é a ampliação das vantagens econômicas para a Administração, na medida em que se reduzem as despesas administrativas. Veja-se:

“A possibilidade de participação de maior número de interessados não é objetivo imediato e primordial, mas via instrumental para se obter melhores ofertas (em virtude do aumento da competitividade). Logo, a Administração não pode justificar um fracionamento que acarretar em elevação de custos através do argumento de benefício a um número maior de particulares.”



Portanto, embora a lei tenha adotado como regra o parcelamento do objeto, o fez somente nos casos em que este apresente viabilidade técnica e possua vantagem econômica, não se aplicando, portanto, no presente caso em razão das justificativas acima explicitadas.

## 9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

**Fundamentação:** Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Espera-se que a execução das ações de manutenção propostas gere impactos positivos significativos na conservação e funcionalidade dos equipamentos públicos, contribuindo para o aumento da vida útil das edificações e a conseqüente redução de custos com futuras manutenções. Ademais, tais intervenções tendem a promover a melhoria das condições de uso dos espaços públicos, assegurando ambientes mais adequados e seguros para a população.

Como resultado, haverá maior eficiência na gestão patrimonial do Município, garantindo a preservação dos bens públicos e a continuidade na prestação dos serviços públicos essenciais.

Espera-se, ainda, a redução do tempo de resposta às demandas de manutenção, a diminuição da ocorrência de intervenções emergenciais mais onerosas, a melhoria da rastreabilidade das ordens de serviço e maior padronização dos procedimentos de fiscalização e recebimento dos serviços.

Como resultado adicional, a adoção de modelo de desconto linear sobre tabela referencial oficial e de indicadores objetivos de desempenho contribui para o fortalecimento da auditabilidade do contrato, a mitigação de distorções de preços e a indução de melhor qualidade na execução dos serviços.

## 10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

**Fundamentação:** Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Visando à correta execução do objeto, qual seja, a contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, sob demanda, nos prédios públicos vinculados às Secretarias de Educação, Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano, Saúde, Assistência Social e Segurança Pública do Município de Pacajus/CE, a Administração deverá adotar, minimamente, as seguintes providências:

a) Elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP), contendo a análise da necessidade da contratação, definição da solução mais adequada e justificativa técnica para adoção do modelo de contratação por demanda com base na Tabela SEINFRA/CE;

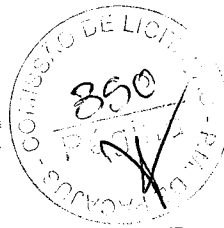


- b) Elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico, contendo os elementos necessários e suficientes para caracterização dos serviços, incluindo definição do objeto, forma de execução sob demanda, critérios de medição, fiscalização, prazos, estimativa de custos com base na Tabela SEINFRA/CE – versão 028.1 (ou vigente), bem como demais condições contratuais;
- c) Elaboração da planilha estimativa/orçamentária, considerando os valores referenciais por tipologia de edificação e a aplicação do critério de maior percentual de desconto sobre os preços unitários da tabela oficial;
- d) Elaboração do Edital de Licitação e seus anexos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, adotando como critério de julgamento o maior percentual de desconto;
- e) Designação e, se necessário, capacitação de servidores responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, especialmente quanto ao controle de ordens de serviço, medições e utilização da tabela de referência;
- f) Organização dos fluxos internos para abertura, acompanhamento e controle das demandas de manutenção, oriundas das diversas secretarias municipais;
- g) Demais providências administrativas necessárias à regular instrução do processo licitatório.
- h) padronização dos formulários de serviço, relatório fotográfico, memória de cálculo, checklist de conformidade e relatório de desempenho contratual;
- i) definição prévia dos fluxos de comunicação entre secretarias demandantes, setor técnico, fiscalização, gestão contratual e setor financeiro, de modo a garantir resposta tempestiva, medição adequada e liquidação regular das despesas.

Para o processamento da licitação e execução do contrato, caberá à **CONTRATANTE**:

- a) Fornecer as informações técnicas necessárias, por meio do Termo de Referência/Projeto Básico e seus anexos, acerca da execução dos serviços;
- b) Exigir o cumprimento integral de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, conforme cláusulas contratuais e proposta apresentada;
- c) Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, por meio de servidor ou comissão especialmente designada, garantindo o controle das ordens de serviço e medições;
- d) Notificar a CONTRATADA, por escrito, acerca de quaisquer irregularidades constatadas na execução dos serviços;
- e) Efetuar os pagamentos conforme os serviços efetivamente executados e devidamente atestados.

No âmbito do processo licitatório e da execução contratual, caberá à **CONTRATADA**:



- a) Executar os serviços conforme as especificações constantes no Termo de Referência/Projeto Básico e seus anexos, bem como de acordo com sua proposta;
- b) Atender às ordens de serviço emitidas pela Administração, observando prazos, padrões de qualidade e normas técnicas aplicáveis;
- c) Comunicar ao fiscal do contrato quaisquer ocorrências que possam comprometer a execução dos serviços;
- d) Prestar esclarecimentos e informações sempre que solicitado pela CONTRATANTE;
- e) Observar integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas correlatas aplicáveis ao objeto.

Dessa forma, as providências prévias estabelecidas asseguram a adequada estruturação do processo licitatório e a eficiente execução dos serviços de manutenção predial, garantindo maior controle, transparência e economicidade na gestão dos recursos públicos.

#### **11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

**Fundamentação:** Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

#### **12 – IMPACTOS AMBIENTAIS**

**Fundamentação:** Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

O REGISTRO DE PREÇOS OBJETIVANDO FUTURA E EVENTUAL CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA MEDIANTE MAIOR PERCENTUAL DE DESCONTO SOBRE OS PREÇOS UNITÁRIOS CONSTANTES NA TABELA DE CUSTOS DE SERVIÇOS DA SEINFRA/CE – VERSÃO 028.1 (OU VIGENTE), TABELA SINTÉTICA COM DESONERAÇÃO, ENCARGOS SOCIAIS DE 84,44%, ACRESCIDADA DE BDI DE 27,21%, PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA, SOB DEMANDA, NOS PRÉDIOS PÚBLICOS VINCULADOS ÀS DIVERSAS SECRETARIAS DO MUNICÍPIO DE PACAJUS-CE, DE ACORDO COM AS EXIGÊNCIAS, ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS PREVISTOS NESTE EDITAL E SEUS ANEXO, pode gerar diversos impactos socioambientais, que devem ser considerados e mitigados durante todas as fases do projeto.

Abaixo, destacam-se alguns dos possíveis impactos:

Uso de recursos naturais: consumo de água, materiais e insumos da construção civil necessários à execução dos serviços de manutenção;

Geração de resíduos: produção de entulhos, materiais descartados e sobras de insumos, demandando correta segregação e destinação final ambientalmente adequada;



Impacto visual: interferências temporárias no aspecto das edificações e áreas públicas durante a execução dos serviços;

Alterações no solo e vegetação: possíveis intervenções pontuais em áreas externas, podendo ocasionar pequenas modificações no solo e na cobertura vegetal;

Consumo de energia: aumento no uso de energia elétrica durante a realização dos serviços de manutenção;

Educação ambiental e engajamento da comunidade: incentivo à adoção de práticas sustentáveis, uso consciente dos recursos e preservação dos espaços públicos por parte dos usuários e da comunidade.

Como medidas mitigadoras: segregação e destinação ambientalmente adequadas dos resíduos da construção civil; acondicionamento correto de materiais; prevenção de desperdícios; uso racional de água e energia; observância das normas ambientais e municipais aplicáveis; e comprovação, quando cabível, da destinação final dos resíduos gerados

### 13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.

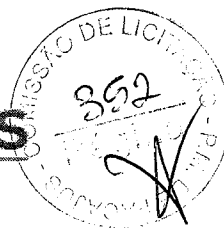
Este documento atesta a necessidade na REGISTRO DE PREÇOS OBJETIVANDO FUTURA E EVENTUAL CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA MEDIANTE MAIOR PERCENTUAL DE DESCONTO SOBRE OS PREÇOS UNITÁRIOS CONSTANTES NA TABELA DE CUSTOS DE SERVIÇOS DA SEINFRA/CE – VERSÃO 028.1 (OU VIGENTE), TABELA SINTÉTICA COM DESONERAÇÃO, ENCARGOS SOCIAIS DE 84,44%, ACRESCIDADA DE BDI DE 27,21%, PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA, SOB DEMANDA, NOS PRÉDIOS PÚBLICOS VINCULADOS ÀS DIVERSAS SECRETARIAS DO MUNICÍPIO DE PACAJUS-CE, DE ACORDO COM AS EXIGÊNCIAS, ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS PREVISTOS NESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

#### Viabilidade Técnica:

A contratação mostra-se tecnicamente viável, tendo em vista que os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva são amplamente conhecidos e executados no âmbito da engenharia civil, não demandando tecnologias complexas ou inovadoras. A utilização da Tabela SEINFRA/CE como referência garante padronização dos serviços e dos custos, além de possibilitar controle técnico e orçamentário. Ademais, há disponibilidade no mercado de empresas especializadas com capacidade técnica e operacional para execução do objeto, assegurando a competitividade do certame e a adequada prestação dos serviços às Secretarias de Educação, Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano, Saúde, Assistência Social e Segurança Pública.

#### Viabilidade Ambiental:

A contratação é ambientalmente viável, desde que observadas as boas práticas de execução dos serviços, com foco na redução de impactos ambientais. As atividades de manutenção predial possuem, em sua maioria, impactos de baixa magnitude e caráter local e



temporário, sendo passíveis de mitigação por meio do uso racional de recursos naturais, correta gestão e destinação de resíduos, além do cumprimento da legislação ambiental vigente. Dessa forma, com a adoção de medidas mitigadoras e práticas sustentáveis, os serviços poderão ser executados sem prejuízos significativos ao meio ambiente.

Em resumo, a contratação é considerada viável sob os aspectos técnico, operacional, ambiental, jurídico e econômico, por permitir atendimento contínuo e padronizado das necessidades de manutenção predial, ampliar a vida útil das edificações públicas, reduzir custos com intervenções emergenciais e assegurar melhores condições de segurança, funcionalidade e conservação do patrimônio municipal.

Assim, após o planejamento consignado neste estudo técnico, mostra-se viável a obtenção do objeto, sendo ele a REGISTRO DE PREÇOS OBJETIVANDO FUTURA E EVENTUAL CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA MEDIANTE MAIOR PERCENTUAL DE DESCONTO SOBRE OS PREÇOS UNITÁRIOS CONSTANTES NA TABELA DE CUSTOS DE SERVIÇOS DA SEINFRA/CE – VERSÃO 028.1 (OU VIGENTE), TABELA SINTÉTICA COM DESONERAÇÃO, ENCARGOS SOCIAIS DE 84,44%, ACRESCIDADA DE BDI DE 27,21%, PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA, SOB DEMANDA, NOS PRÉDIOS PÚBLICOS VINCULADOS ÀS DIVERSAS SECRETARIAS DO MUNICÍPIO DE PACAJUS-CE, DE ACORDO COM AS EXIGÊNCIAS, ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS PREVISTOS NESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

#### 14 - REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

Os serviços prestados pela empresa CONTRATADA deverão fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e material consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível fazer uso de energia renovável.

A CONTRATADA deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais dos serviços, removendo e promovendo a devida destinação.

#### 15 – RESPONSÁVEIS

Pacajus/CE, 13 de abril de 2026.

  
FRANCISCO DIEGO ARAÚJO SOUSA  
Engenheiro Civil RNP: 061281794-6