

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de serviços de manutenção predial, preventiva e corretiva para atender à Secretaria Municipal de Assistência Social de Capanema/PA.

1. UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS, por intermédio do Fundo Municipal de Assistência Social do Município de Capanema/PA.

Responsável pela demanda: CÉLIA JANETE DA COSTA MOREIRA – Secretária Municipal de Assistência Social, Decreto nº 281/2025.

2. OBJETO A SER CONTRATADO

REGISTRO DE PREÇOS PARA FUTURA E EVENTUAL CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS, FERRAMENTAS E MÃO DE OBRA NECESSÁRIOS À EXECUÇÃO, DESTINADOS A ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DAS UNIDADES SOCIOASSISTENCIAIS A ELA VINCULADAS. Para fins de planejamento da contratação, avalia-se a adoção do Pregão Eletrônico, com utilização do Sistema de Registro de Preços, em razão da natureza recorrente, variável e sob demanda das intervenções.

A solução é enquadrada, para fins de planejamento, como serviço comum de engenharia, desde que seus padrões de desempenho e qualidade, especificações e critérios de medição possam ser objetivamente definidos nas peças técnicas. A necessidade apresenta natureza continuada, por decorrer da obrigação permanente de conservação das edificações, embora a execução material dos serviços ocorra de forma parcelada e sob demanda, mediante Ordens de Serviço.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Assistência Social mantém unidades administrativas, equipamentos e espaços destinados à execução de serviços, programas, projetos e benefícios socioassistenciais. A continuidade dessas atividades depende de edificações em condições adequadas de segurança, salubridade, acessibilidade, funcionalidade e conservação.

O uso cotidiano das edificações, a ação do tempo e a ocorrência de desgastes naturais exigem intervenções preventivas e corretivas em diferentes sistemas construtivos. A ausência de manutenção programada tende a ampliar patologias, elevar os custos de reparo, gerar indisponibilidade de ambientes e comprometer o atendimento ao público e as condições de trabalho das equipes.

As necessidades abrangem serviços heterogêneos e recorrentes, cuja incidência e quantitativos efetivamente demandados podem variar ao longo do período contratual. Para fins de caracterização preliminar da necessidade, o escopo da demanda contempla, entre outros, serviços preliminares; demolições e retiradas; movimento de terra; fundações; estrutura; paredes e painéis; cobertura; impermeabilizações; esquadrias; ferragens; revestimentos; rodapés, soleiras e peitoris; pisos; forros; pinturas; instalações elétricas; telefonia e lógica; ar-condicionado; instalações hidrossanitárias; aparelhos, louças, metais e acessórios sanitários; serralheria; urbanização; paisagismo; e limpeza final.

A contratação busca assegurar resposta técnica tempestiva às demandas de manutenção, preservar o patrimônio público, reduzir intervenções emergenciais e manter as unidades socioassistenciais aptas ao funcionamento durante todo o período de atendimento à população.

4. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A contratação encontra-se inserida no planejamento anual da Administração e deverá manter compatibilidade com o Plano de Contratações Anual – PCA, com o planejamento orçamentário e com os demais instrumentos de gestão aplicáveis. A estimativa constante do planejamento possui caráter

preliminar e servirá de referência para esta etapa, sem substituir o orçamento técnico de engenharia, que deverá ser posteriormente elaborado, validado e juntado aos autos antes da fase externa.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A futura contratada deverá possuir capacidade jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e qualificação técnico-profissional e técnico-operacional compatíveis com a natureza e a dimensão dos serviços, nos limites e condições que serão estabelecidos no Projeto Básico/Termo de Referência e no edital, observada a Lei nº 14.133/2021.

- executar os serviços em conformidade com o Projeto Básico/Termo de Referência, a futura planilha orçamentária, o memorial descritivo, o caderno de especificações técnicas, o cronograma e as normas técnicas, ambientais e de segurança aplicáveis;
- disponibilizar profissionais habilitados, equipamentos, ferramentas, materiais, transporte, proteção coletiva e Equipamentos de Proteção Individual – EPI necessários à execução;
- manter responsável técnico legalmente habilitado e providenciar as anotações/registros de responsabilidade técnica cabíveis, quando exigíveis;
- observar as normas de acessibilidade, segurança das instalações, prevenção de acidentes, descarte adequado de resíduos e proteção das áreas em funcionamento;
- executar as intervenções mediante ordem de serviço e permitir o acompanhamento, medição e fiscalização pela Administração;
- corrigir, refazer ou substituir, sem ônus adicional, serviços, materiais ou componentes executados em desacordo com as especificações;
- manter as condições de habilitação durante a vigência e apresentar a documentação necessária à medição e ao pagamento.

Não se admite a transferência integral do objeto. Eventual subcontratação parcial de parcelas acessórias somente poderá ocorrer se expressamente autorizada e disciplinada no instrumento convocatório e no contrato, sem afastar a responsabilidade integral da contratada.

6. SUSTENTABILIDADE E REQUISITOS AMBIENTAIS

Sempre que tecnicamente aplicável e sem prejuízo da qualidade, da segurança e da competitividade, deverão ser adotadas medidas de sustentabilidade na execução, incluindo uso racional de água e energia, redução de perdas e desperdícios, otimização do emprego de materiais, utilização de materiais de menor impacto ambiental quando compatíveis, segregação de resíduos e destinação ambientalmente adequada de entulhos, embalagens, aparas, sobras e materiais inservíveis.

A contratada deverá manter os locais de intervenção organizados, evitar descarte irregular e atender às exigências ambientais e sanitárias pertinentes, bem como às determinações da fiscalização quanto ao acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos provenientes dos serviços.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E DIMENSIONAMENTO

Nesta etapa do planejamento, o dimensionamento possui caráter preliminar e decorre das necessidades administrativas identificadas pela SEMAS. Os quantitativos definitivos, unidades de medição, composições, especificações e demais parâmetros de execução deverão ser apurados e validados posteriormente pela área técnica de engenharia, em documentação própria.

Para fins de caracterização do escopo da solução, consideram-se preliminarmente os seguintes grupos de serviços:

ITEM	GRUPO DE SERVIÇOS	ITEM	GRUPO DE SERVIÇOS
1	Serviços preliminares	13	Pisos
2	Demolições e retiradas	14	Forros
3	Movimento de terra	15	Pinturas
4	Fundações	16	Instalações elétricas
5	Estrutura	17	Instalações telefônicas e lógica
6	Paredes e painéis	18	Instalações de ar-condicionado
7	Cobertura	19	Instalações hidrossanitárias
8	Impermeabilizações / tratamentos	20	Aparelhos, louças, metais e acessórios sanitários
9	Esquadrias	21	Serralheria
10	Ferragens	22	Urbanização
11	Revestimentos	23	Paisagismo
12	Rodapés, soleiras e peitoris	24	Limpeza final

A relação acima possui natureza referencial e não substitui o levantamento técnico de engenharia. Os quantitativos, códigos, fontes, unidades de medição, composições e demais elementos necessários à execução e à futura medição serão consolidados nas peças técnicas subsequentes da fase preparatória.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

Para atendimento da necessidade foram consideradas, em síntese, as seguintes alternativas:

- Execução direta pela Administração, com mão de obra, materiais, equipamentos e gestão próprios: alternativa de baixa aderência ao cenário apresentado, pois exigiria estrutura permanente, equipe multidisciplinar, ferramental, estoque de materiais e capacidade de atendimento a múltiplas especialidades de engenharia;
- Contratação isolada para cada ocorrência ou para cada unidade: solução possível, porém com maior fragmentação administrativa, repetição de procedimentos, risco de demora na resposta às manutenções e menor padronização da gestão;
- Contratação de empresa, por Sistema de Registro de Preços, com execução parcelada mediante Ordens de Serviço e preços unitários a serem posteriormente consolidados na documentação técnica: solução que favorece o atendimento sob demanda, a padronização da execução, o controle administrativo e a racionalização dos recursos, sem impor à Administração o consumo integral dos quantitativos estimados;

A terceira alternativa apresenta maior aderência à natureza recorrente e variável da necessidade. A adoção definitiva do Sistema de Registro de Preços deverá, contudo, permanecer condicionada à confirmação, pela área técnica, de que os serviços possuem padronização suficiente e não apresentam complexidade técnica ou operacional incompatível com o sistema, além da demonstração da necessidade permanente ou frequente, em conformidade com os requisitos legais aplicáveis aos serviços de engenharia.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins deste Estudo Técnico Preliminar, adota-se a estimativa global preliminar de R\$ 832.979,76 (oitocentos e trinta e dois mil, novecentos e setenta e nove reais e setenta e seis centavos), exclusivamente como referência de planejamento. O montante não substitui o orçamento técnico definitivo nem vincula a Administração à contratação integral do valor estimado.

A estimativa definitiva deverá ser posteriormente apurada e validada pela área de engenharia, mediante planilha orçamentária analítica, composições de custos, referências oficiais de preços, composição do BDI, encargos sociais, memória de cálculo e demais documentos de suporte exigíveis para serviços de engenharia.

Eventual diferença entre a estimativa preliminar adotada neste ETP e o orçamento técnico posteriormente elaborado deverá ser devidamente registrada e justificada nos autos, preservando-se a rastreabilidade da formação do preço e a coerência entre as peças da fase preparatória.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução tecnicamente avaliada consiste na futura contratação de empresa para executar, sob demanda, os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva necessários às unidades da Assistência Social, com disponibilização de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, proteção, mobilização, limpeza e demais insumos indispensáveis à completa execução das intervenções.

As demandas deverão ser formalizadas mediante Ordens de Serviço, precedidas da identificação da unidade, do local e dos serviços necessários, com respectivos quantitativos e critérios definidos a partir do levantamento técnico. Caso confirmada a modelagem por Registro de Preços, a medição deverá considerar exclusivamente os serviços efetivamente executados, aceitos e atestados pela fiscalização, observados os preços registrados e os limites quantitativos da ata e dos instrumentos dela decorrentes.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Embora a solução compreenda diversos grupos de serviços e especialidades, sua execução tende a exigir atuação integrada e coordenada, podendo envolver intervenções simultâneas ou sucessivas em diferentes sistemas construtivos. A fragmentação em múltiplas contratações independentes pode ampliar a complexidade de coordenação, a sobreposição de responsabilidades e os custos administrativos de fiscalização.

Assim, em caráter preliminar, considera-se adequada a estruturação da contratação de forma integrada, com julgamento pelo menor preço global da solução, sem prejuízo do controle e da aceitabilidade dos preços unitários. A definição final deverá ser compatibilizada com o Projeto Básico, com a planilha orçamentária e com a modelagem do Sistema de Registro de Preços antes da publicação do edital.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

- preservar as condições de segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento das unidades da Assistência Social;
- reduzir a incidência de falhas e reparos emergenciais por meio de ações preventivas;
- restabelecer com maior rapidez ambientes e instalações afetados por defeitos ou desgaste;
- preservar o patrimônio público e ampliar a vida útil dos sistemas construtivos;
- padronizar procedimentos de manutenção, medição, fiscalização e controle de custos;
- assegurar maior previsibilidade administrativa e capacidade de resposta às demandas das unidades socioassistenciais.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

- encaminhar formalmente a demanda ao Departamento de Engenharia para elaboração e validação do Projeto Básico, da planilha orçamentária, das composições de custos, da memória de cálculo, do cronograma físico-financeiro, do BDI, dos encargos sociais, do memorial descritivo e das demais peças técnicas pertinentes;
- confirmar a disponibilidade orçamentária e o enquadramento da despesa, conforme a forma de contratação adotada;
- designar formalmente os responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, com definição das atribuições;
- definir no Termo de Referência/Projeto Básico o procedimento de emissão das ordens de serviço, medição, aceite, prazos de atendimento e critérios de priorização das demandas;



- verificar a necessidade de ART/RRT das peças técnicas e dos serviços executados, conforme a legislação profissional aplicável;
- confirmar, com fundamento nas peças técnicas de engenharia, a compatibilidade da solução com o Sistema de Registro de Preços, os quantitativos estimados, o critério de julgamento e as condições de execução antes da publicação do edital.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas, a partir das peças apresentadas, contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à viabilidade desta solução. A execução poderá, contudo, demandar interface com contratos ou serviços existentes nas unidades, como manutenção de equipamentos específicos, fornecimento de energia, água ou serviços de tecnologia, cabendo à fiscalização coordenar eventuais interferências.

15. MODELO DE EXECUÇÃO, GESTÃO, MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O horizonte de atendimento planejado é de 12 (doze) meses, compatível com a natureza continuada da necessidade e com a execução sob demanda. O prazo, a programação das intervenções, os prazos específicos de atendimento e os marcos de execução deverão ser consolidados no Projeto Básico/Termo de Referência e nos instrumentos decorrentes da futura contratação.

A execução deverá ser acompanhada por fiscalização técnica e administrativa. As ocorrências deverão ser registradas, as desconformidades notificadas e os serviços somente serão medidos após sua efetiva execução e verificação. O pagamento será realizado após a medição, o aceite e o ateste, mediante apresentação da nota fiscal e da documentação exigida, observadas as regras do Termo de Referência e do contrato.

O recebimento provisório e definitivo deverá ser disciplinado no Termo de Referência/Projeto Básico e no contrato, levando em consideração a natureza de serviço de engenharia, a necessidade de inspeção técnica e a responsabilidade da contratada pela correção de vícios, defeitos ou desconformidades.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A execução pode gerar entulho, resíduos de demolição, embalagens, aparas, materiais elétricos, hidráulicos e outros resíduos decorrentes da manutenção. Para mitigar impactos, deverão ser adotados procedimentos de segregação, armazenamento temporário seguro, transporte e destinação ambientalmente adequada, vedado o descarte irregular.

Devem ser priorizadas práticas de redução de desperdícios, reaproveitamento tecnicamente seguro quando admitido, uso racional de recursos, proteção das áreas ocupadas e controle de poeira, ruído e demais incômodos, especialmente porque parte das intervenções poderá ocorrer em unidades com atendimento ao público.

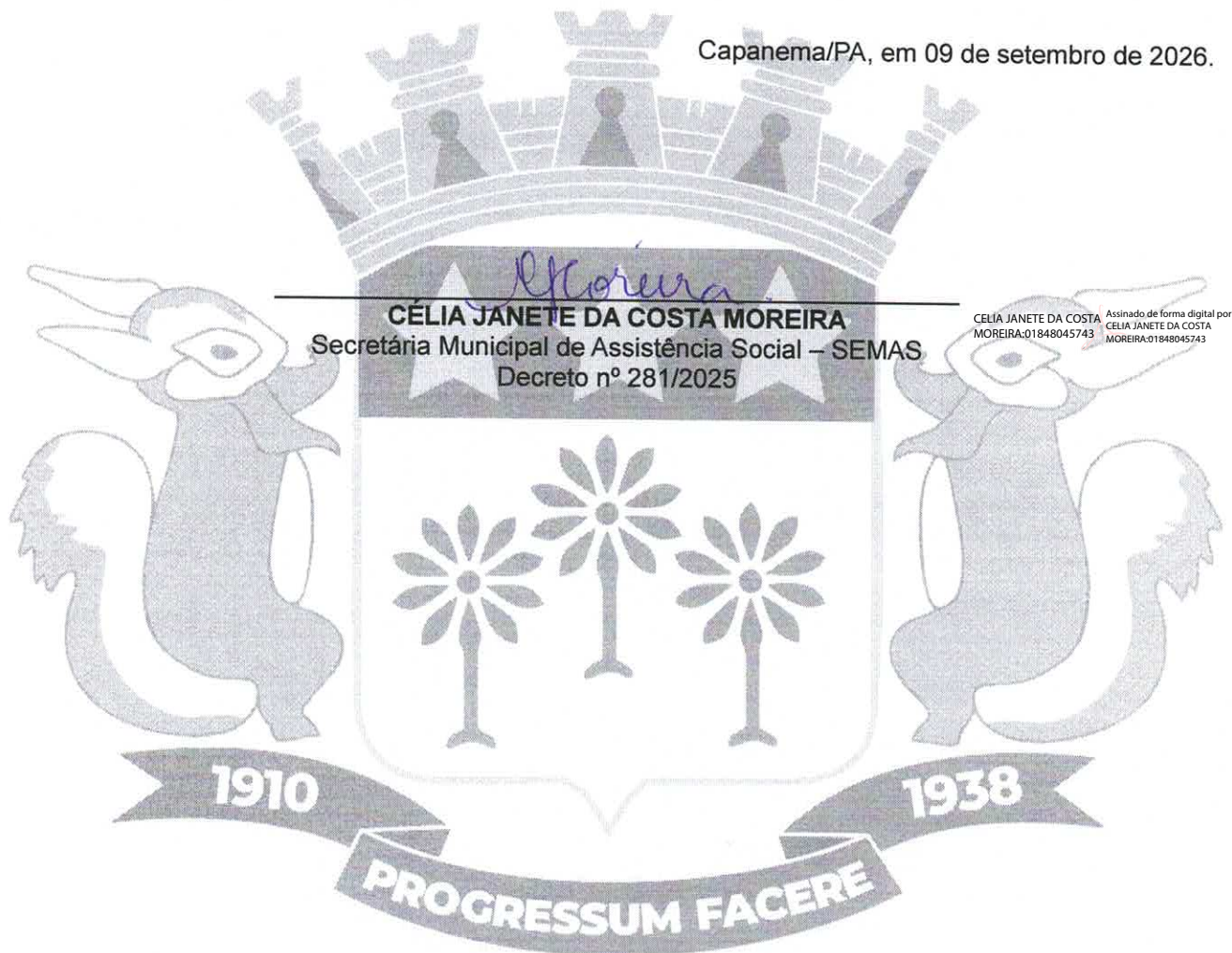
PROGRESSUM FACERE

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE E FORMA DE SELEÇÃO

À vista da necessidade administrativa demonstrada, do levantamento das alternativas e da solução preliminarmente delineada, conclui-se pela viabilidade do prosseguimento da contratação, condicionada à elaboração e validação das peças técnicas de engenharia, à consolidação do orçamento definitivo, à compatibilidade orçamentária e ao cumprimento das demais providências da fase preparatória.

Recomenda-se, em caráter de planejamento, a utilização do Pregão, sob a forma eletrônica, com Sistema de Registro de Preços, desde que a área técnica confirme o atendimento aos requisitos legais aplicáveis aos serviços comuns de engenharia e ao próprio SRP. O critério de julgamento e as regras de aceitabilidade e exequibilidade deverão ser definitivamente estabelecidos após a consolidação do Projeto Básico, da planilha orçamentária e das demais peças técnicas.

Capanema/PA, em 09 de setembro de 2026.



CLAUDIONOR MOREIRA
DA COSTA:13771779200

Assinado de forma digital
por CLAUDIONOR MOREIRA
DA COSTA:13771779200