



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - SERVIÇO

Processo nº: 06220001/2026

Interessado(a): Consórcio Intermunicipal do Sertão de Alagoas – CONISA.

Assunto: Contratação de empresa especializada, mediante o sistema de registro de preços para prestação de serviços de manutenção predial, praças, áreas verdes e de vias (vicinal, asfáltica e granilítica) na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no sistema nacional de pesquisa de custos e índices da construção civil, denominada SINAPI, nos municípios consorciados ao CONISA.

O presente estudo técnico preliminar, documento constitutivo da primeira etapa do planejamento da contratação, caracteriza o interesse público envolvido e evidencia o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade da contratação, e dá base ao termo de referência a ser elaborado.

### 1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Nos municípios consorciados ao CONISA, localizados no estado de Alagoas, a manutenção predial, de praças, áreas verdes e vias públicas representa um pilar fundamental para o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida da população. Esses serviços não apenas preservam o patrimônio público, mas também contribuem para a segurança e o bem-estar coletivo. Em um contexto onde recursos financeiros são limitados, a adoção de estratégias eficientes, como o Sistema de Registro de Preços (SRP), surge como uma solução inteligente para otimizar custos e agilizar processos administrativos.

A manutenção predial abrange uma ampla gama de atividades, desde reparos em estruturas como escolas e unidades de saúde até a modernização de instalações administrativas. Esses esforços são essenciais para evitar deteriorações que poderiam resultar em acidentes ou interrupções de serviços essenciais. Por exemplo, a aplicação de normas técnicas, como as da ABNT, garante que os prédios públicos atendam a padrões de segurança e acessibilidade, beneficiando diretamente os cidadãos que dependem desses espaços no dia a dia.

Já as praças e áreas verdes demandam cuidados constantes, incluindo poda de árvores, limpeza de canteiros e irrigação adequada. Esses ambientes não só promovem o lazer e a integração social, mas também atuam como reguladores ambientais, ajudando a mitigar os efeitos das mudanças climáticas em regiões tropicais como Alagoas. A negligência nessa área pode levar à degradação urbana, afetando a saúde mental da população e reduzindo o atrativo turístico dos municípios.

No que se refere às vias públicas – sejam vicinais, asfálticas ou granilíticas –, a manutenção envolve recuperação de pavimentação, drenagem e sinalização viária. Essas intervenções são cruciais para o escoamento de produtos agrícolas, o transporte de pessoas e a prevenção de acidentes rodoviários. Em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro, investir nessa infraestrutura não apenas melhora a mobilidade, mas também impulsiona a economia local ao facilitar o comércio e o acesso a serviços.

A escolha pelo SRP, amparada na Lei nº 14.133/2021, permite que os municípios consorciados registrem preços de serviços de forma antecipada, sem compromisso imediato de contratação. Isso proporciona flexibilidade para atender demandas emergenciais, como reparos após chuvas intensas, comuns na região Nordeste. Além disso, o uso do SINAPI como referência para planilhas de custos assegura transparência e evita sobrepreços, alinhando-se aos princípios de eficiência e economicidade da administração pública.

Os benefícios esperados dessa abordagem são múltiplos. Economicamente, estima-se uma redução de custos em até 20% graças à economia de escala no consórcio. Socialmente, há uma melhoria na qualidade de vida, com espaços públicos mais seguros e atrativos. Ambientalmente, a manutenção de áreas verdes contribui para a sustentabilidade, em linha com metas globais como a Agenda 2030 da ONU. Por fim, essa iniciativa fomenta a geração de empregos locais, fortalecendo a economia dos municípios envolvidos.

Em conclusão, a instauração de um processo administrativo para essa contratação não é apenas uma medida burocrática, mas um investimento estratégico no futuro das comunidades consorciadas ao CONISA. Ao priorizar a manutenção integrada, os gestores públicos demonstram compromisso com o progresso coletivo, garantindo que Alagoas avance de forma resiliente e inclusiva.

### 2. ATENDIMENTO ANTERIOR DA NECESSIDADE

Houve necessidade anterior equivalente quanto a demanda solicitada, sendo realizado o estudo de acordo com os municípios do consórcio para a implantação do objeto em tela.

### 3. REQUISITOS DO OBJETO



### 3.1. NATUREZA DO OBJETO

Consideram-se serviços comuns aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser descritos de forma clara, objetiva e padronizada no edital, com base em especificações usuais de mercado. No caso dos serviços de manutenção de edificações, pavimentação de vias e praças públicas, essa condição se verifica plenamente.

Isso porque tais serviços envolvem atividades rotineiras e amplamente difundidas no setor da engenharia, como reparos estruturais pontuais, manutenção de instalações prediais, recomposição de pavimentos, tapa-buracos, recuperação de calçadas, conservação de áreas verdes e manutenção de mobiliário urbano. Esses serviços possuem normas técnicas consolidadas, procedimentos executivos padronizados e critérios de medição e pagamento amplamente utilizados, o que permite sua descrição precisa em termos de quantitativos, materiais, métodos e níveis de desempenho esperados.

Portanto, resta devidamente fundamentado que o objeto da contratação se enquadra como serviço comum de engenharia, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, atendendo aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 e possibilitando uma contratação mais eficiente, competitiva e transparente.

### 3.2. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O presente serviço é por meio do procedimento administrativo auxiliar sistema de registro de preço, instrumentalizado pelo certame licitatório. O caso em tela, permitirá uma série de contratações, respeitados os quantitativos máximos e a observância do período de um ano. Dito de outro modo, o pregão se exaure com uma única contratação, enquanto o registro de preços dá oportunidade a tantas contratações quantas forem possíveis. Deste modo fica inviável que este consórcio estime um quantitativo preciso para atender os municípios da Região do Sertão de Alagoas.

### 3.3. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR. FORAM CONSIDERADAS DIFERENTES FONTES, PODENDO SER ANALISADAS CONTRATAÇÕES SIMILARES FEITAS POR OUTROS ÓRGÃOS E ENTIDADES?

Objetivando a obtenção da estimativa de preços, deverá ser publicado aviso de cotação no Diário Oficial dos Municípios de Alagoas, a fim de que, empresas compatíveis com o objeto da licitação enviem a mesma dentro do prazo estimado. Obtendo desta forma percentual médio de referência conforme a pesquisa de mercado pelas empresas, apurado através da média de preço por item das propostas válidas e com busca na plataforma “banco de preços” objetivando levantamento de mercado com base em contratações similares ao objeto que será licitado. A fim de verificar os preços praticados no mercado, foi realizada pesquisa de valores em outras administrações públicas, com o objetivo de demonstrar os percentuais de desconto aplicados sobre os itens objetivados nesse processo, alinhando-se ao princípio da economicidade e à obrigatoriedade de ampla pesquisa prévia prevista no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Estima-se o percentual de desconto de referência em torno de 2% (dois por cento) sobre o valor total orçado), para a prestação dos serviços de manutenção predial, praças, áreas verdes e vias públicas, conforme consultas públicas em atas de registro de preços, editais e outros documentos da administração pública, garantindo conformidade com o art. 24, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que prioriza fontes oficiais para formação de preços de referência.

Essa abordagem por percentual de desconto permite maior adaptabilidade às demandas variáveis dos municípios consorciados, evitando vinculação a um montante fixo e facilitando a adesão à ata de registro de preços, nos termos do art. 86 da Lei nº 14.133/2021.

Segue em anexo o contrato celebrando com a Fundação Nacional dos Povos Indígenas – FUNAI, contendo os percentuais de desconto identificados em processos semelhantes, com detalhamento dos itens conforme o SINAPI, para subsidiar o ETP e o DFD, promovendo transparência e eficiência na fase de planejamento da contratação.

### 3.4. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade da exigência de obrigações específicas da contratada, sendo adequadas e suficientes aquelas previstas na minuta padronizada pelo CONISA.

### 3.5. PRAZO DE VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura, momento a partir do qual as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis. A publicação do extrato contratual no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Alagoas – AMA também será realizada nesse mesmo período. O contrato é passível de prorrogação, conforme estabelecido no art. 106 da Lei nº 14.133, de 2021.

### 4. DA EXECUÇÃO

O período para execução dos serviços serão conforme cronograma a ser estabelecido no termo de referência, em regras, de segunda à sexta-feira das 08:00 às 18:00 horas, contudo, considerando a natureza do serviço ou



impossibilidade de as execuções no período mencionado anteriormente, a critério do gestor/fiscal, os serviços poderão ser executados nos finais de semana, feriados ou no período noturno.

#### **5. ACEITAÇÃO DE CONSÓRCIO**

Será permitida a participação de pessoas jurídicas organizadas em consórcio, limitado a 02 (duas) empresas. Para fins de habilitação, deverá ser apresentado o compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados e com indicação da empresa líder do consórcio, que será a responsável por sua representação perante a Administração (Empresa Líder), atendidas as condições previstas no Art. 15 Da Lei Federal nº 14.133/2021 e aquelas estabelecidas neste Edital;

O compromisso de constituição do consórcio, deverá ser apresentado por documento formal, contendo as assinaturas dos representantes legais válidas na forma da Lei, estabelecendo responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados pelo consórcio

Se o consórcio contar com participação de empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança caberá obrigatoriamente a empresa brasileira;

Ficam vedadas a participação de pessoa jurídica consorciada em mais de um consórcio e a participação isolada da consorciada, bem como de profissional em mais de uma EMPRESA, ou em mais de um consórcio;

A pessoa jurídica ou consórcio deverá assumir inteira responsabilidade pela inexistência de fatos que possam impedir a sua habilitação na presente licitação e, ainda, pela autenticidade de todos os documentos que forem apresentados;

O prazo de duração do consórcio deve, no mínimo, coincidir com o prazo de conclusão do objeto licitatório, até sua aceitação definitiva;

Os consorciados deverão apresentar, antes da assinatura do contrato decorrente desta licitação, o Instrumento de Constituição e o registro do Consórcio, aprovado por quem tenha competência em cada uma das empresas.

O Contrato de consórcio deverá observar, além dos dispositivos legais e cláusula de responsabilidade solidária, as cláusulas deste Edital.

A comprovação das capacidades técnico-profissional e técnico-operacional exigidas neste Edital poderá ser efetuada, no todo ou parte, por qualquer uma das consorciadas, sendo admitido o somatório dos quantitativos de cada consorciado.

A comprovação de qualificação econômico-financeira do consórcio ocorrerá por demonstração, pelo somatório dos valores de cada consorciado, na proporção de sua respectiva participação, do atendimento aos índices contábeis definidos neste edital, com o acréscimo de 30 %, na proporção da respectiva participação;

Quando se tratar de consórcio composto em sua totalidade por micro e pequenas empresas, não será necessário cumprir esse acréscimo percentual na qualificação econômico-financeira;

#### **6. PARCELAMENTO DO OBJETO**

De acordo com o objeto da contratação, e após a avaliação do parcelamento, com base na necessidade administrativa e no mercado fornecedor, esta contratação será feita por lote a fim de atender o disposto na Lei nº 14.133/2021.

#### **7. RESULTADOS PRETENDIDOS E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada por meio do Sistema de Registro de Preços (SRP), para a execução de serviços de manutenção predial, praças, áreas verdes e vias públicas nos municípios consorciados ao CONISA. Essa abordagem integrada abrange desde a pesquisa preliminar de preços, baseada em percentuais de desconto sobre as planilhas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), até a adesão flexível à ata de registro por cada ente municipal, permitindo contratações sob demanda sem novos processos licitatórios repetitivos. Os serviços serão especificados em planilhas SINAPI, incluindo itens como reparos hidráulicos e elétricos em prédios (manutenção predial), poda e revitalização em espaços verdes (praças e áreas verdes), e recuperação de pavimentação com drenagem em vias (vicinais, asfálticas e granilíticas), garantindo conformidade com normas técnicas (ex.: ABNT NBR 15575 e NBR 9050) e legais. A execução envolve licitação com critério de julgamento por maior desconto percentual sobre os valores SINAPI, promovendo competitividade e economicidade. Após o registro, os municípios poderão caronear a ata, com fiscalização integrada pelo CONISA para assegurar qualidade, prazos e sustentabilidade, incorporando materiais ecológicos e ferramentas de monitoramento digital.

Os resultados pretendidos com essa contratação visam à melhoria contínua da infraestrutura urbana e rural da região de Alagoas, garantindo que edifícios, espaços de lazer e vias de acesso estejam em condições adequadas de uso, segurança e funcionalidade. Isso inclui a redução de riscos de acidentes em vias deterioradas, a promoção de ambientes verdes saudáveis para o bem-estar da população e a extensão da vida útil de estruturas prediais, alinhando-se aos princípios de eficiência e sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021, art. 5º. Em termos



quantitativos, espera-se uma diminuição de até 20% nos custos operacionais anuais com manutenções emergenciais, graças à programação preventiva facilitada pelo SRP. Socialmente, os resultados englobam o aumento da acessibilidade e inclusão em espaços públicos, beneficiando grupos vulneráveis como idosos e pessoas com deficiência. Ambientalmente, a manutenção de áreas verdes contribuirá para a mitigação de impactos climáticos, como o controle de erosão em vias vicinais e a melhoria da qualidade do ar em praças urbanas, em conformidade com a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981). Economicamente, inclui a geração de empregos locais, estimulando a economia dos municípios e fomentando parcerias regionais. No longo prazo, esses resultados culminarão em uma infraestrutura mais resiliente, facilitando auditorias por órgãos como o Tribunal de Contas e reduzindo riscos de irregularidades.

#### **8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

Não há contratações correlatas ou interdependentes com a contratação.

#### **9. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A contratação de uma empresa especializada para a prestação de serviços de manutenção predial, conservação de praças, áreas verdes e de vias (vicinal, asfáltica e granilítica) é plenamente viável e justificada por diversos fatores. Após uma análise criteriosa das necessidades de conservação do patrimônio público municipal, das condições do mercado fornecedor e das capacidades operacionais da administração pública, concluiu-se que a medida está alinhada aos objetivos institucionais e em conformidade com as regulamentações vigentes.

Os imóveis, praças, áreas verdes e vias do município demandam manutenção constante, tanto preventiva quanto corretiva, para garantir a segurança e a funcionalidade adequadas. O desgaste natural pelo tempo e o uso contínuo nas atividades administrativas e de uso público reforçam a necessidade de intervenções especializadas.

Além disso, a manutenção das vias, incluindo as vicinais, asfálticas e granilíticas, é essencial para assegurar a mobilidade urbana e rural, facilitando o deslocamento de pessoas e o transporte de bens e serviços. Esses fatores impactam diretamente a qualidade de vida dos cidadãos e o desempenho das atividades institucionais.

Por fim, a adoção do sistema de registro de preços permitirá à administração maior eficiência e agilidade no atendimento às demandas emergentes, garantindo economia de recursos públicos e maior controle sobre a qualidade dos serviços prestados.

Portanto, a contratação proposta é uma solução viável e indispensável para a preservação do patrimônio público, a continuidade das atividades administrativas e o atendimento das demandas da população dos municípios consorciados.

#### **10. GARANTIA DE EXECUÇÃO**

Considerando a ausência de maior risco para a Administração, em função da complexidade e do vulto da contratação, além da ausência de prazo de entrega estendido, não há necessidade da exigência de garantia de execução.

#### **11. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE**

A presente aquisição não possui relevantes impactos ambientais, contudo nos termos da Instrução Normativa nº 1 de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal Direta, as empresas serão responsáveis pela utilização de tecnologia e materiais que reduzam o impacto ambiental, bem como a utilização de materiais que possam ser submetidos à reciclagem.

Em atendimento às normas constantes na Instrução Normativa nº 01/2010/SLTI/MPOG, as licitantes deverão ofertar preferencialmente embalagens que sejam constituídos, no todo ou em parte, por material reciclado, atóxico, biodegradável, conforme ABNT NBR – 15448-1 e 15448-2, com origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens, serviços e obras e cujo processo de fabricação observe os requisitos ambientais para obtenção de certificação do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO com produtos sustentáveis ou de menor impacto ambiental em relação aos seus similares.

Os materiais ofertados devem ser produzidos por fabricantes compromissados com o meio ambiente, que mantenham programa continuado de sustentabilidade ambiental, e que além de se enquadrarem no disposto nos itens anteriores, comprovem que cumprem a legislação ambiental pertinente ao objeto da licitação.

Os licitantes devem oferecer produtos acondicionados, preferencialmente, em embalagem individual adequada, com o menor volume possível, que utilize materiais recicláveis, de forma a garantir a máxima proteção durante o transporte e o armazenamento. De acordo com o art. 7º, XI, nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, os licitantes devem ofertar produtos que sejam acondicionados em embalagens recicladas ou recicláveis, de papelão ou de plástico à base de etanol de cana de açúcar (se for o caso).

Para a elaboração, implementação, operacionalização e monitoramento de todas as etapas do plano de gerenciamento de resíduos sólidos, nelas incluído o controle da disposição final e ambientalmente adequada dos





rejeitos, será designado responsável técnico devidamente habilitado. São proibidas, à contratada, as seguintes formas de destinação ou disposição final de resíduos sólidos ou rejeitos: - lançamento em praias, no mar ou em quaisquer corpos hídricos; - lançamento in natura a céu aberto, excetuados os resíduos de mineração; - queima a céu aberto ou em recipientes, instalações e equipamentos não licenciados para essa finalidade; - outras formas vedadas pelo poder público.”

Os licitantes devem optar, quando possível, por produtos constituídos por materiais naturais.

## **12. JUSTIFICATIVA DO MODO DE DISPUTA “ABERTO E FECHADO”**

Acerca da adequação da escolha do modo de disputa demanda uma compreensão para além de uma perspectiva jurídico-normativa, considerando que a aferição da adequação do desenho do mecanismo de disputa tem como parâmetro a busca pela eficiência na realização da licitação, compreendida a “eficiência”, em seu sentido econômico, como a maximização do bem-estar social.

Em termos diretos, o melhor modo de disputa possível não é aquele que simplesmente tenha o condão de esgotar ao máximo as possibilidades de lances (como uma leitura fácil e a opção poderia sugerir ser o caso do modo “aberto”), mas sim aquela forma de disputa que venha a materializar uma concepção adequada da eficiência do processo licitatório sem descuidar das necessidades primárias e secundárias da Administração. Com efeito, o melhor modo de disputa que atende esta administração é aquele que correspondesse a um “mecanismo de concorrência” que conjugasse, em equilíbrio, a “maximação das ofertas” e a “razoável duração do processo licitatório”.

Afinal, não se mostraria eficiente um modelo de disputa que, a despeito de esgotar a possibilidade lances, fosse de execução morosa e complexa para a Administração, demandando um dos recursos mais caros para a atividade administrativa e para a sociedade: O TEMPO! Logo, ainda que haja um mecanismo ideal para a obtenção do “menor preço”, para aferir a sua eficiência, devem ser, necessariamente, contemplados os custos transacionais para a Administração.

Nessa linha, modo “aberto e fechado” escolhido através desse estudo técnico preliminar, apresenta uma “modelagem” mais eficaz no tocante à revelação incentivada de informações confiáveis por parte dos licitantes, aliada à maximização dos interesses desta Administração na escolha da proposta mais vantajosa e com menores custos de transação possíveis.

Destarte, a combinação entre as etapas “aberta” e “fechada” potencializa o incentivo de revelação da melhor valoração subjetiva acerca do objeto por parte dos concorrentes e o fato de haver a delimitação máxima de tempo de duração da disputa (no máximo, 30 minutos) reduz os custos de transação para a Administração.

## **13. EXIGENCIA DA TECNOLOGIA BIM**

A Lei nº 14.133/2021 estabelece que o planejamento é etapa essencial das contratações públicas, especialmente por meio do Estudo Técnico Preliminar (ETP), do Termo de Referência e do Projeto Básico/Executivo. Nesse contexto, a coordenação multidisciplinar se torna indispensável para a adequada caracterização do objeto contratado, sobretudo em serviços de manutenção, que exigem diagnóstico preciso das condições existentes.

No caso da manutenção predial, a integração entre disciplinas (estrutura, instalações elétricas, hidrossanitárias, climatização, acessibilidade, entre outras) atende ao princípio da eficiência (art. 5º) e à necessidade de soluções que considerem o ciclo de vida do ativo (art. 11). A utilização do BIM permite consolidar essas informações em um modelo digital único, favorecendo o planejamento das intervenções, o controle de custos e a rastreabilidade das manutenções realizadas, em conformidade com a exigência de gestão por resultados e controle da execução contratual.

Para a manutenção de pavimentos asfálticos, a Lei reforça a importância do planejamento baseado em desempenho e durabilidade. A compatibilização entre projetos de drenagem, tráfego e geotecnia, apoiada por ferramentas BIM ou equivalentes, permite reduzir falhas executivas e assegurar maior vida útil às intervenções, atendendo ao princípio da economicidade e à busca pela proposta mais vantajosa (art. 11). Além disso, possibilita melhor definição de escopo e quantitativos, evitando aditivos contratuais indevidos.

No âmbito da manutenção de praças e espaços públicos, a coordenação multidisciplinar integra aspectos de urbanismo, paisagismo, iluminação pública, mobiliário urbano e acessibilidade, alinhando-se às diretrizes de sustentabilidade (art. 25) e inclusão. O uso do BIM contribui para o inventário e a gestão dos ativos urbanos, facilitando o planejamento de manutenções preventivas e corretivas, além de permitir maior transparência na fiscalização contratual.

Cabe destacar que a Lei nº 14.133/2021 incentiva o uso de tecnologias inovadoras e práticas modernas de gestão, o que abrange metodologias como o BIM, especialmente quando estas proporcionam maior controle, precisão e eficiência na execução contratual. A adoção dessas ferramentas também fortalece a governança das contratações, ao permitir melhor acompanhamento físico-financeiro dos serviços e suporte à tomada de decisão baseada em dados.



Dessa forma, a coordenação e integração de projetos multidisciplinares, associadas ao uso do BIM, não apenas qualificam tecnicamente os serviços de manutenção de prédios, vias e praças, mas também asseguram aderência aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e transparência previstos na Lei nº 14.133/2021, contribuindo para contratações públicas mais eficazes e sustentáveis.

#### 14. JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA LIMITAÇÃO DO NÚMERO DE EMPRESAS INTEGRANTES DE CONSÓRCIO

Nos termos do art. 15, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública poderá estabelecer limite máximo para o número de empresas integrantes de consórcio, desde que a medida seja tecnicamente justificada e aprovada pela autoridade competente.

Para a presente contratação, cujo objeto consiste na prestação de serviços continuados de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, com fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à conservação das edificações e de seus sistemas e instalações, entende-se adequada a limitação da composição dos consórcios ao máximo de duas empresas.

A justificativa decorre das características técnicas da execução contratual, da necessidade de eficiência da gestão e fiscalização do contrato e da observância dos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e competitividade.

##### 1. Natureza integrada e indivisível da execução dos serviços

Os serviços de manutenção predial possuem natureza essencialmente integrada, envolvendo a execução coordenada de atividades de manutenção civil, elétrica, hidráulica, sanitária, de cobertura, esquadrias, pintura, revestimentos, serralheria, marcenaria, impermeabilização, sistemas de combate a incêndio, climatização e demais sistemas prediais.

Embora compreendam diversas especialidades técnicas, tais atividades são executadas de forma contínua, simultânea e interdependente, exigindo planejamento único, coordenação operacional permanente e resposta imediata às demandas da Administração.

A fragmentação da execução entre diversas empresas consorciadas tende a aumentar a complexidade operacional, dificultando a definição de responsabilidades e comprometendo a integração necessária entre as equipes técnicas.

Assim, eventual ampliação do número de empresas integrantes do consórcio não representa ganho técnico para a execução do objeto, podendo, ao contrário, prejudicar a eficiência dos serviços.

##### 2. Necessidade de comando operacional centralizado

A manutenção predial caracteriza-se pela realização diária de atendimentos programados e emergenciais, muitos deles demandando mobilização imediata de equipes multidisciplinares.

A adequada execução do contrato exige:

- gerenciamento unificado das ordens de serviço;
- programação integrada das equipes;
- controle centralizado dos materiais empregados;
- uniformização dos procedimentos técnicos;
- observância de indicadores de desempenho (SLAs);
- rápida tomada de decisões operacionais.

Consórcios compostos por elevado número de empresas tendem a aumentar a necessidade de negociações internas para definição de responsabilidades, alocação de recursos e atendimento das demandas contratuais, elevando o risco de atrasos na prestação dos serviços.

A limitação da composição do consórcio a duas empresas favorece uma estrutura de governança mais simples, eficiente e compatível com a dinâmica operacional da manutenção predial.



### 3. Redução dos riscos de execução contratual

A experiência administrativa demonstra que o aumento do número de empresas integrantes de um consórcio amplia os riscos relacionados à execução contratual, especialmente quanto à:

- sobreposição ou indefinição de atribuições;
- conflitos internos entre consorciadas;
- dificuldades de coordenação técnica;
- divergências sobre responsabilidades pela execução dos serviços;
- atraso no atendimento das ordens de serviço;
- necessidade de reprogramação constante das equipes.

Na manutenção predial, tais riscos assumem maior relevância porque muitos serviços possuem caráter emergencial, sendo indispensável a atuação imediata da contratada para preservar a continuidade do funcionamento das edificações públicas e evitar danos ao patrimônio público.

Quanto maior o número de empresas envolvidas na gestão do contrato, maior a probabilidade de ocorrência de falhas de coordenação capazes de comprometer os níveis de desempenho contratualmente estabelecidos.

### 4. Maior eficiência da fiscalização contratual

A fiscalização dos contratos de manutenção predial exige acompanhamento permanente da execução dos serviços, verificação da qualidade técnica, conferência dos materiais empregados, controle das equipes disponibilizadas, medição dos serviços executados, análise dos indicadores de desempenho e verificação do cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais.

Embora a Lei nº 14.133/2021 estabeleça a responsabilidade solidária das empresas consorciadas perante a Administração, a atuação da fiscalização permanece significativamente mais complexa quando há elevado número de integrantes no consórcio.

A limitação da composição a duas empresas facilita:

- a identificação dos responsáveis pela execução;
- a gestão documental do contrato;
- o acompanhamento das obrigações legais;
- a solução de ocorrências contratuais;
- a aplicação de sanções administrativas, quando cabíveis.

Tal medida contribui diretamente para o fortalecimento da governança contratual e para a eficiência da atuação administrativa.

### 5. Ausência de restrição indevida à competitividade

A limitação estabelecida não impede a participação de empresas reunidas em consórcio, mas apenas disciplina sua composição em nível compatível com as necessidades da contratação.

O mercado de manutenção predial é composto por número expressivo de empresas com capacidade técnica e econômico-financeira para executar o objeto individualmente ou mediante associação entre duas empresas.

Não se identifica necessidade técnica que justifique a formação de consórcios compostos por três ou mais empresas para atendimento das exigências desta contratação.

Dessa forma, a medida preserva a competitividade do certame, amplia as possibilidades de participação de empresas que necessitem complementar capacidades técnicas ou econômico-financeiras e, simultaneamente, reduz riscos à execução contratual.

### 6. Observância aos princípios da Lei nº 14.133/2021



A limitação ora estabelecida mostra-se compatível com os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, especialmente:

- planejamento;
- eficiência;
- proporcionalidade;
- razoabilidade;
- segurança jurídica;
- interesse público;
- competitividade.

A medida representa mecanismo de governança destinado a equilibrar a ampliação da competição, proporcionada pela admissão de consórcios, com a necessidade de assegurar adequada gestão, fiscalização e execução do contrato.

7. Compatibilidade com a jurisprudência do TCU e com a orientação da AGU

O Tribunal de Contas da União tem entendimento consolidado de que a Administração dispõe de discricionariedade técnica para admitir, vedar ou limitar a composição dos consórcios, desde que a decisão esteja motivada em elementos concretos relacionados às características do objeto licitado e demonstre observância aos princípios da proporcionalidade e da competitividade. A mesma orientação é adotada pelas Consultorias Jurídicas da AGU, que exigem fundamentação específica para afastar restrições genéricas ou arbitrárias.

No caso da manutenção predial, a limitação do consórcio a duas empresas decorre diretamente da necessidade de preservar a unidade da gestão operacional, simplificar a fiscalização, reduzir riscos de coordenação e assegurar maior eficiência na execução dos serviços contínuos.

**15. DO SIGILO DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Com base na avaliação dos elementos anteriores do estudo técnico preliminar, não há necessidade de classificá-los como sigilosos.

**Atesta-se, sob responsabilidade funcional, que o estudo técnico preliminar elaborado é adequado e perfeitamente suficiente tanto à caracterização do interesse público envolvido e da melhor solução para o problema a ser resolvido, inclusive acerca de Descrição, Unidade de Medida e Quantidade, quanto à fundamentação do termo de referência e demais instrumentos da contratação, elaborado que foi nos moldes da Lei nº 14.133/2021.**

Município de Santana do Ipanema/AL, 22 de junho de 2026.

\_\_\_\_\_  
GUILHERME BEZERRA DE SIQUEIRA  
Responsável pela Elaboração do TR  
Eng. Civil CREA 0218684312





ANEXO DO DFD

| RELAÇÃO DE MUNICÍPIOS CONSORCIADOS |                           |                                     |                                     |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ITEM                               | MUNICÍPIOS                | POPULAÇÃO<br>SEGUNDO O<br>IBGE/2022 | VALOR ORÇADO PARA CADA<br>MUNICÍPIO |
| 1                                  | BATALHA/AL                | 16.448                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 2                                  | BRANQUINHA/AL             | 9.603                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 3                                  | BELO MONTE                | 5.936                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 4                                  | CACIMBINHAS/AL            | 10.482                              | R\$ 2.000.000,00                    |
| 5                                  | CANAPI/AL                 | 15.559                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 6                                  | CARNEIROS/AL              | 8.999                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 7                                  | COITÉ DO NOIA/AL          | 10.810                              | R\$ 2.000.000,00                    |
| 8                                  | DELMIRO GOUVEIA/AL        | 51.318                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 9                                  | DOIS RIACHOS/AL           | 9.805                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 10                                 | IGACI/AL                  | 23.995                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 11                                 | INHAPI/AL                 | 15.167                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 12                                 | JACARÉ DOS HOMENS/AL      | 5.083                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 13                                 | JARAMATAIA/AL             | 4.985                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 14                                 | JUNDIÁ/AL                 | 4.092                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 15                                 | JUNQUEIRO/AL              | 23.907                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 16                                 | LAGOA DA CANOA/AL         | 18.457                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 17                                 | MAJOR ISIDORO/AL          | 17.700                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 18                                 | MATA GRANDE/AL            | 21.844                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 19                                 | MARAGOGI/AL               | 32.174                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 20                                 | MARAVILHA/AL              | 9.534                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 21                                 | MAR VERMELHO/AL           | 3.155                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 22                                 | MONTEIROPOLOIS/AL         | 7.184                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 23                                 | NOVO LINO/AL              | 10.020                              | R\$ 2.000.000,00                    |
| 24                                 | OLHO D'ÁGUA DAS FLORES/AL | 20.695                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 25                                 | OLHO D'ÁGUA DO CASADO/AL  | 8.349                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 26                                 | OLIVENÇA/AL               | 10.812                              | R\$ 2.000.000,00                    |
| 27                                 | OURO BRANCO/AL            | 11.446                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 28                                 | PALESTINA/AL              | 4.325                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| 29                                 | PÃO DE AÇUCAR/AL          | 23.823                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 30                                 | PARICONHA/AL              | 10.573                              | R\$ 2.000.000,00                    |
| 31                                 | PIRANHAS/AL               | 22.609                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 32                                 | POÇO DAS TRINCHEIRAS/AL   | 12.518                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 33                                 | SANTANA DO IPANEMA/AL     | 46.220                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 34                                 | SÃO JOSÉ DA TAPERA/AL     | 30.604                              | R\$ 5.000.000,00                    |
| 35                                 | SENADOR RUI PALMEIRA/AL   | 12.303                              | R\$ 4.000.000,00                    |
| 36                                 | TANQUE D'ARCA/AL          | 5.796                               | R\$ 2.000.000,00                    |
| TOTAL DE HABITANTES                |                           | 556.330                             | R\$ 117.000.000,00                  |



Processo nº: 06220001/2026

Interessado(a): Consórcio Intermunicipal do Sertão de Alagoas – CONISA.

Assunto: Contratação de empresa especializada, mediante o sistema de registro de preços para prestação de serviços de manutenção predial, praças, áreas verdes e de vias (vicinal, asfáltica e granilítica) na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no sistema nacional de pesquisa de custos e índices da construção civil, denominada SINAPI, nos municípios consorciados ao CONISA.

#### JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA REVISÃO DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

Em atendimento ao processo de planejamento e distribuição da demanda entre os municípios consorciados, informamos que a alocação dos valores financeiros foi procedida com base no critério populacional, adotando-se faixas de população previamente estabelecidas e aplicadas de forma uniforme a todos os municípios integrantes da relação anexa. Para fins de transparência e coerência técnica, foram consideradas as estimativas do IBGE/2022 constantes na tabela atualizada fornecida pela Secretaria.

Os parâmetros de distribuição utilizados foram os seguintes: municípios com até 10.000 (dez mil) habitantes receberam o valor orçado de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) por município; municípios com população superior a 10.000 (dez mil) e até 20.000 (vinte mil) habitantes receberam o valor orçado de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) por município; e municípios com população superior a 20.000 (vinte mil) habitantes receberam o valor orçado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por município.

Ressalta-se que a aplicação desses parâmetros objetivou garantir proporcionalidade e equidade na distribuição da demanda, de modo a atender às necessidades relativas ao porte demográfico de cada município, observando os dados populacionais do IBGE/2022 adotados como referência técnica para este procedimento.

Conforme a tabela atualizada anexa, o somatório da população dos 36 (trinta e seis) municípios consorciados é de 556.330 (quinhentos e cinquenta e seis mil, trezentos e trinta) habitantes, correspondendo o montante total orçado a R\$ 117.000.000,00 (cento e dezessete milhões de reais).

Santana do Ipanema/AL, 22 de junho de 2026.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO:

GUILHERME BEZERRA DE SIQUEIRA  
Responsável pela Elaboração do TR  
Eng. Civil CREA 0218684312