

ESP-SPPREV - ADMINISTRACAO

Estudo Técnico Preliminar 6/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 152.00007147/2025-16

2. Descrição da necessidade

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP é elaborado em observância à Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e ao Decreto Estadual nº 68.017 de 11 de outubro de 2023, constituindo a etapa inicial do planejamento da contratação de serviços de zeladoria patrimonial, conforme diretrizes da Administração Pública.

2.2. As informações levantadas nesta fase subsidiarão a elaboração do Termo de Referência, o qual estabelecerá os parâmetros técnicos, operacionais e quantitativos necessários à contratação, evidenciando a necessidade administrativa, os riscos envolvidos e a solução mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e operacional.

2.3. A São Paulo Previdência (SPPREV) é a autarquia estadual responsável pela gestão das aposentadorias e pensões dos servidores públicos civis e militares do Estado de São Paulo. Criada pela Lei Complementar nº 1.010, de 1º de junho de 2007, atende mais de 500 mil beneficiários e administra uma das maiores folhas de pagamento do país, com volume aproximado de R\$ 4,5 bilhões mensais.

Adicionalmente, a SPPREV detém um patrimônio imobiliário expressivo, composto por 864 imóveis por matrículas/transcrições, distribuídos em diversas regiões do Estado, abrangendo áreas urbanas e rurais, incluindo terrenos, edificações e unidades diversas, cujos valores são destinados ao custeio do regime previdenciário.

2.4. Em razão da dimensão, dispersão geográfica e heterogeneidade desse patrimônio, torna-se imprescindível a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de zeladoria patrimonial sob demanda, voltados à manutenção das condições adequadas de conservação, limpeza, segurança e salubridade dos imóveis.

2.5. A ausência de ações regulares de zeladoria e conservação expõe a Administração a diversos riscos, tais como:

- degradação física dos imóveis;
- ocorrência de ocupações irregulares;
- autuações por descumprimento de legislações municipais;
- riscos à saúde pública decorrentes de acúmulo de resíduos e proliferação de vetores;
- prejuízos financeiros associados à desvalorização patrimonial e intervenções corretivas emergenciais.

2.6. A contratação proposta está alinhada às diretrizes de boa governança patrimonial, visando assegurar a adequada gestão dos ativos públicos, o cumprimento das normas legais, sanitárias, ambientais e de segurança, bem como a mitigação de riscos operacionais, administrativos e jurídicos.

2.7. Dessa forma, justifica-se a necessidade de contratação de empresa com capacidade técnica e logística para execução, sob demanda, de serviços de zeladoria patrimonial, compreendendo, dentre outros:

- roçagem e capina;
- limpeza e conservação de terrenos;
- remoção de resíduos e entulhos;
- poda e manejo de vegetação;
- pequenos reparos em elementos construtivos;
- implantação e manutenção de sistemas de vedação e proteção física dos imóveis.

2.8. Os serviços a serem contratados possuem natureza acessória às atividades institucionais da SPPREV, não havendo, em seu quadro funcional, equipe própria suficiente para sua execução de forma eficiente, contínua e abrangente, o que justifica a terceirização.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência de Patrimônio Imobiliário	Paulo Vinicius de Assis

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 4.1. A contratada deverá disponibilizar equipe técnica qualificada, em quantidade e perfil compatíveis com a natureza dos serviços de zeladoria patrimonial a serem executados, garantindo atendimento eficiente às demandas formalizadas pela Administração.
- 4.2. Os serviços deverão ser executados por profissionais devidamente capacitados, sob supervisão da contratada, observando rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, as recomendações dos fabricantes quanto ao uso de materiais, equipamentos e produtos, bem como a legislação vigente.
- 4.3. A execução dos serviços deverá compreender o fornecimento integral de mão de obra, equipamentos, ferramentas, materiais, insumos e demais recursos necessários, sendo vedada qualquer cobrança adicional não prevista contratualmente.
- 4.4. Os serviços deverão ser realizados sob demanda, mediante emissão de Ordem de Serviço (OS), em imóveis sob gestão da SPPREV, garantindo condições adequadas de segurança, salubridade, conservação e uso.
- 4.5. A contratada deverá observar e cumprir os procedimentos de controle de acesso aos imóveis, executando os serviços exclusivamente mediante autorização formal da Administração, por meio de Ordem de Serviço.
- 4.6. Os profissionais da CONTRATADA deverão se apresentar devidamente uniformizados e identificados, portando documento funcional, e utilizando obrigatoriamente os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) adequados a cada atividade, conforme normas de segurança do trabalho.
- 4.7. Os produtos químicos eventualmente utilizados deverão estar devidamente regularizados junto à Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e demais órgãos competentes, sendo seu uso realizado conforme orientações técnicas e legislação aplicável.
- 4.8. A execução dos serviços deverá observar as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente aquelas relacionadas à gestão de resíduos sólidos, segurança do trabalho e boas práticas de manutenção e conservação.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Em levantamento de mercado, verificou-se que os serviços necessários à adequada gestão dos imóveis da SPPREV — tais como limpeza e conservação de terrenos, roçagem, remoção de resíduos, desfazimento de estruturas precárias, implantação e manutenção de sistemas de vedação, além de pequenos reparos em elementos construtivos — são usualmente ofertados de forma integrada por empresas especializadas em zeladoria patrimonial e manutenção predial leve, não havendo, contudo, padronização única quanto ao modelo de execução contratual.

Nesse contexto, foram analisadas as seguintes alternativas de contratação:

a) Solução nº 1 – Contratação com dedicação exclusiva de mão de obra

Consiste na contratação de serviços com disponibilização contínua de equipe fixa à disposição da Administração, incluindo fornecimento de materiais, equipamentos e insumos necessários à execução dos serviços.

Nesse modelo, a remuneração ocorre, em geral, com base em postos de trabalho, independentemente da efetiva demanda por serviços, podendo resultar em ociosidade operacional e menor eficiência na alocação de recursos.

b) Solução nº 2 – Contratação sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra

Consiste na contratação de serviços por demanda, sem alocação permanente de equipe, com execução condicionada à emissão de Ordens de Serviço pela Administração, incluindo o fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos e insumos.

Esse modelo permite maior flexibilidade operacional, adequando a execução dos serviços às necessidades efetivas, especialmente considerando a dispersão geográfica e a variabilidade das demandas dos imóveis.

5.2. Após análise das alternativas, conclui-se que a Solução nº 2 é a mais adequada, por apresentar maior aderência às características do objeto, notadamente:

- natureza variável e imprevisível das demandas;
- dispersão geográfica dos imóveis;
- necessidade de otimização dos recursos públicos;

- ausência de necessidade de equipe fixa permanente.

Além disso, esse modelo evita custos decorrentes de ociosidade de mão de obra e proporciona maior eficiência na gestão contratual.

5.3. Para viabilizar a contratação sob demanda, será adotado o Sistema de Registro de Preços, nos termos da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, por meio de Ata de Registro de Preços (ARP), o qual se mostra adequado em razão das seguintes vantagens:

- flexibilidade contratual, permitindo a contratação conforme a necessidade da Administração;
- ganho de escala, com potencial de obtenção de preços mais vantajosos;
- agilidade na execução, dispensando a realização de novos certames para cada demanda;
- melhor planejamento orçamentário, com previsibilidade de preços e possibilidade de execução gradual;
- transparência e controle, facilitando a fiscalização e o acompanhamento contratual.

5.4. Dessa forma, a adoção da Ata de Registro de Preços para a contratação de serviços de zeladoria patrimonial sob demanda se apresenta como a solução mais eficiente, econômica e aderente às necessidades da SPPREV, alinhando-se às melhores práticas de gestão pública.

5.5. A adoção de Sistema de Registro de Preços mostra-se tecnicamente adequada porque:

- a) a demanda é variável e imprevisível no tempo e no espaço, em função de autuações municipais, ocupações irregulares, variações climáticas e outros fatores externos;
- b) não há certeza de utilização integral dos quantitativos estimados, que funcionam como teto, o que recomenda a contratação apenas do que for efetivamente demandado;
- c) o Sistema de Registro de Preços permite múltiplas contratações ao longo da vigência da ata, sem necessidade de novos certames para cada intervenção, reduzindo custos transacionais e garantindo resposta rápida a situações urgentes;
- d) possibilita ganhos de escala e padronização de preços para toda a carteira de imóveis, evitando negociações fragmentadas e desvantajosas.

Do ponto de vista econômico, o Serviço de Registro de Preços evita o pagamento por disponibilidade ociosa de equipe, típica dos contratos com dedicação exclusiva, e vincula o pagamento estritamente aos serviços efetivamente executados, em consonância com o princípio da economicidade.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de zeladoria patrimonial sob demanda, a serem executados em imóveis sob gestão da SPPREV, mediante emissão de Ordens de Serviço (OS), com fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos e insumos necessários.

Os serviços têm por finalidade assegurar a conservação, limpeza, segurança e integridade dos imóveis, prevenindo degradação, ocupações irregulares, autuações administrativas e riscos à saúde pública.

A contratada ficará obrigada a realizar os seguintes serviços:

6.1. SERVIÇOS DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

Compreende:

- roçagem mecanizada e/ou manual da vegetação;
- capina e eliminação de plantas invasoras;
- rastelamento e recolhimento de resíduos vegetais;
- limpeza geral de terrenos e áreas externas.

6.2. REMOÇÃO DE RESÍDUOS E ENTULHOS

Compreende:

- coleta, carregamento e transporte de resíduos sólidos e entulhos;
- disponibilização de caçambas ou meios equivalentes;
- destinação final ambientalmente adequada, conforme legislação vigente.

6.3. MANEJO DE VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO

Compreende:

- poda preventiva, corretiva e de segurança;
- destinação adequada dos resíduos vegetais;
- não contemplando supressão vegetal.

6.4. DESFAZIMENTO DE ESTRUTURAS PRECÁRIAS

Compreende:

- remoção de construções irregulares ou precárias (barracos, tapumes improvisados, estruturas de madeira, lona, entre outros);
- limpeza da área após a intervenção;
- destinação adequada dos materiais removidos.

6.5. SERVIÇOS DE VEDAÇÃO E PROTEÇÃO FÍSICA

Compreende:

- instalação, manutenção e reparo de cercas, gradis, portões e tapumes;
- fechamento de acessos irregulares;
- reforço de pontos vulneráveis para prevenção de invasões.
- Recomposição pontual de muros e alvenaria.

Quando necessário para a estabilidade dos elementos de vedação, poderão ser executadas soluções simples de fixação, inclusive com base em concreto raso (tipo baldrame superficial), desde que não caracterizem fundação estrutural ou obra de engenharia de maior complexidade, ficando vedada a execução de fundações estruturais ou quaisquer serviços que caracterizem obra de engenharia.

6.6. PEQUENOS REPAROS EM ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Compreende:

- recomposição pontual de muros;
- manutenção de calçadas e passeios públicos, limitando-se à recomposição pontual de trechos existentes, sem ampliação de área ou execução de obra estrutural.
- correções simples de alvenaria;
- substituição e reparo de portas, portões e fechaduras;
- ajustes em dobradiças, trincos, batentes e acessórios;
- reparos de baixa complexidade, sem necessidade de projeto técnico ou intervenção estrutural.

6.7. LIMPEZA DE SISTEMAS DE DRENAGEM E ÁREAS CORRELATAS

Compreende:

- limpeza de calhas, caixas d'água e sistemas superficiais de drenagem;
- desobstrução de galerias e pontos de acúmulo de água;
- eliminação de focos de insalubridade.

Os serviços restringem-se à limpeza e desobstrução superficial, não abrangendo intervenções em redes subterrâneas profundas, sistemas estruturais de drenagem ou serviços que demandem equipamentos especializados de grande porte.

6.8. DIRETRIZES GERAIS

- execução sob demanda, mediante Ordem de Serviço;
- fornecimento integral de recursos pela contratada;
- cumprimento das normas ambientais, sanitárias e de segurança;
- destinação adequada de resíduos;
- entrega do imóvel em condições adequadas de conservação.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades foi elaborada com base nos levantamentos técnicos realizados pela SPPREV, considerando as características físicas, operacionais, tipológicas e de localização dos imóveis sob sua gestão.

Para fins de organização territorial da contratação, os imóveis foram distribuídos em dois lotes:

I – Lote 1 – Capital: imóveis localizados no Município de São Paulo, compreendendo terrenos e edificações relacionados nos Anexos I.1 e I.2;

II – Lote 2 – Demais Regiões: imóveis localizados na Região Metropolitana de São Paulo, exceto Capital, no interior e no litoral do Estado, compreendendo terrenos e edificações relacionados nos Anexos I.3 e I.4.

Os quantitativos dos serviços foram estimados separadamente para cada lote e encontram-se discriminados nas respectivas planilhas orçamentárias. Esses quantitativos constituem limites máximos para fins de registro de preços, não obrigando a Administração à sua contratação integral.

A execução ocorrerá exclusivamente sob demanda, mediante emissão de Ordem de Serviço, de acordo com as necessidades efetivamente identificadas em cada imóvel.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 9.102.814,20

O valor estimado da contratação encontra-se definido em campo específico deste Estudo Técnico Preliminar, com base em planilha orçamentária atualizada elaborada a partir de composições de custos referenciais (CDHU, SINAPI e SIURB).

Registra-se que a estimativa foi revista após o refinamento do levantamento de quantitativos e da adequação das composições aos serviços efetivamente necessários, resultando em valor mais aderente à realidade da contratação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. O critério de julgamento proposto é o de **maior desconto por lote**, aplicado sobre os preços unitários constantes da respectiva planilha orçamentária, em razão da natureza padronizada e mensurável dos serviços de zeladoria patrimonial.

9.2. Considerando a distribuição geográfica dos imóveis sob gestão da SPPREV, verifica-se a existência de dois cenários operacionais distintos: imóveis localizados no município de São Paulo, caracterizados por maior concentração e proximidade geográfica, e imóveis localizados nas demais regiões do Estado, marcados por maior dispersão territorial e complexidade logística.

9.3. Diante dessas características, propõe-se o parcelamento do objeto em dois lotes:

Lote 1 – Capital: imóveis localizados no Município de São Paulo;

Lote 2 – Demais Regiões: imóveis localizados na Região Metropolitana de São Paulo, exceto Capital, no interior e no litoral do Estado.

9.4. A divisão em lotes busca adequar a contratação às especificidades logísticas e operacionais de cada região, permitindo:

- melhor planejamento da execução dos serviços;
- otimização da mobilização de equipes e equipamentos;
- maior eficiência no atendimento das demandas sob demanda;
- redução de custos operacionais associados a deslocamentos;
- ampliação da competitividade entre licitantes.

Embora os imóveis localizados nas demais regiões do Estado apresentem dispersão geográfica, a natureza sob demanda dos serviços permite a execução por meio de mobilização pontual de equipes, não se justificando a fragmentação adicional do objeto, sob pena de perda de economia de escala e aumento da complexidade contratual.

9.5. Os serviços que compõem cada lote deverão ser executados de forma integrada por uma única empresa, admitindo-se que uma mesma licitante seja vencedora de ambos os lotes ou que cada lote seja adjudicado a empresa distinta, conforme o resultado do procedimento licitatório.

9.6. A adoção de número reduzido de lotes evita fragmentação excessiva do objeto, preservando ganhos de escala e garantindo eficiência na gestão contratual, especialmente no contexto de utilização de Ata de Registro de Preços.

9.7. Dessa forma, conclui-se que o parcelamento em dois lotes se mostra a solução mais adequada, por equilibrar os aspectos de competitividade, eficiência operacional, viabilidade logística e economicidade, sem prejuízo à gestão e à execução dos serviços.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não aplicável

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação refere-se à prestação de serviços de zeladoria patrimonial, de natureza contínua e essencial à adequada conservação dos imóveis sob gestão da São Paulo Previdência (SPPREV), estando alinhada ao planejamento institucional da Autarquia.

11.2. No presente exercício, esta contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: 53057/532302;

II) Fonte de Recursos: 80281001/180240001;

III) Programa de Trabalho: 535710-09122530357520000;

IV) Elemento de Despesa: 339039;

V) Plano Interno: 000.000.0100.

11.3. Ressalta-se que, em razão da natureza sob demanda da contratação, a execução dos serviços estará condicionada à disponibilidade orçamentária, não havendo obrigatoriedade de contratação integral dos quantitativos estimados, os quais constituem mera previsão para fins de planejamento.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de zeladoria patrimonial, abrangendo limpeza, conservação e manutenção de terrenos e imóveis sob gestão da São Paulo Previdência (SPPREV), proporcionará diversos benefícios institucionais, operacionais e legais, dentre os quais se destacam:

12.1.1. Atendimento às exigências previstas nos Códigos de Posturas Municipais, evitando autuações, multas e demais penalidades decorrentes do descumprimento da legislação local.

12.1.2. Execução de ações de conservação preventiva e corretiva de baixa complexidade, evitando a degradação física dos imóveis e contribuindo para a manutenção de seu valor econômico e funcional.

12.1.3. Redução de riscos relacionados à segurança, insalubridade, proliferação de vetores (insetos e roedores), acidentes e ocupações irregulares, mitigando a exposição da Administração a responsabilidades administrativas e judiciais.

12.1.4. Manutenção dos imóveis em condições adequadas de limpeza, conservação e segurança, contribuindo para a percepção positiva da SPPREV perante a sociedade, órgãos de controle e demais instituições públicas.

12.1.5. Padronização e sistematização dos serviços de zeladoria, com maior controle das intervenções realizadas, possibilitando melhor planejamento, acompanhamento e gestão dos ativos imobiliários.

12.1.6. Execução dos serviços sob demanda, por meio de equipe especializada, permitindo respostas mais rápidas às necessidades identificadas, reduzindo a necessidade de intervenções emergenciais e otimizando o uso dos recursos públicos.

12.1.7. A contratação contribui para o cumprimento dos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e interesse público, conforme previsto na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Previamente à contratação, a Administração deverá promover a compatibilização do Termo de Referência, das planilhas orçamentárias e das relações de imóveis com a divisão do objeto em dois lotes, bem como definir os agentes responsáveis pela gestão e fiscalização da futura contratação.

Não serão necessárias adequações estruturais nos imóveis, disponibilização de instalações permanentes ou capacitação específica de servidores para a execução direta dos serviços, uma vez que as intervenções serão realizadas pela contratada mediante emissão de Ordem de Serviço.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Os aspectos ambientais relacionados à execução dos serviços encontram-se contemplados na presente contratação, especialmente no que se refere à destinação dos resíduos gerados, tais como materiais removidos, resíduos sólidos, entulhos, vegetação e demais elementos resultantes das atividades de zeladoria patrimonial.

14.2. A contratada deverá realizar a coleta, o transporte e a destinação final dos resíduos de forma tecnicamente adequada, em conformidade com a legislação ambiental vigente, sendo vedado o descarte irregular.

14.3. A destinação dos resíduos deverá ocorrer, sempre que aplicável, em locais devidamente licenciados pelos órgãos ambientais competentes, observando-se as normas de manejo, transporte e disposição final ambientalmente adequada.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1.A contratação de empresa especializada na prestação de serviços de limpeza, conservação e manutenção dos 864 imóveis sob gestão da SPPREV, distribuídos por todo o Estado de São Paulo, mostra-se viável e necessária para assegurar a adequada preservação, segurança e valorização do patrimônio imobiliário, bem como o cumprimento das normas previstas nos códigos de posturas municipais.

15.2. A inexistência de equipe técnica interna com estrutura e capilaridade suficientes para atender às demandas dispersas geograficamente reforça a necessidade de terceirização dos serviços, com ganhos em eficiência, padronização e agilidade no atendimento.

15.3. Além disso, a medida previne o surgimento de passivos administrativos e judiciais decorrentes da falta de manutenção e limpeza, como multas, notificações e ações civis por omissão no cuidado com imóveis públicos.

15.4. Dessa forma, a contratação é viável técnica, operacional e economicamente, e se alinha aos princípios da boa gestão pública, assegurando a adequada conservação do patrimônio imobiliário da SPPREV e o atendimento às obrigações legais junto aos municípios.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

PAULO VINICIUS DE ASSIS

Requisitante



Assinou eletronicamente em 01/10/2026 às 16:03:08.