



PREFEITURA MUNICIPAL DE MATO LEITÃO

Telefone: (51) 3784-1085

Departamento: Secretaria Municipal da Administração, Planejamento e Desenvolvimento

Estudo Técnico Preliminar

Prestação de serviços gerais de manutenção predial e conservação, englobando atividades como pintura, jardinagem e limpeza de edifícios, visando assegurar a adequada apresentação, conservação e funcionamento das instalações da instituição.

1. Descrição da necessidade

A necessidade que originou esta demanda está relacionada à manutenção adequada e contínua das instalações físicas da instituição, garantindo sua conservação, apresentação e pleno funcionamento. Essa necessidade está diretamente vinculada ao interesse público, uma vez que ambientes institucionalmente bem cuidados propiciam melhores condições de trabalho, atendimento ao público e preservação do patrimônio público, além de contribuírem para a promoção da saúde e segurança de todos que utilizam as dependências da instituição.

Descrição Detalhada das Necessidades Encontradas

Durante a análise para elaboração do Estudo Técnico Preliminar, foram identificadas necessidades específicas relacionadas à manutenção predial e conservação dos ambientes institucionais. Essas necessidades incluem:

- **Serviços de pintor:** Destinam-se à revitalização das áreas internas e externas dos prédios, promovendo a manutenção da aparência, proteção das superfícies e conservação do imóvel. Esta necessidade está especialmente atrelada às Escolas Municipais, praças, academias ao ar livre, unidades de saúde e demais prédios públicos

- **Serviços de jardineiro:** Voltados para o cuidado, manutenção e preservação das áreas verdes, jardins, praças, passeios públicos e demais espaços paisagísticos, contribuindo para um ambiente saudável e agradável.

- **Serviços de limpeza pesada e lavagem de prédios:** Visam garantir a higienização adequada dos ambientes, promovendo a salubridade, conservação e boa apresentação das instalações públicas.

Demandas Geradas a Partir das Necessidades Identificadas

A partir da identificação dessas necessidades, foram estruturadas demandas vinculadas aos seguintes itens essenciais:

Item Necessário	Descrição da Demanda
-----------------	----------------------

Serviços de pintor	Atender à necessidade de restauração, conservação e manutenção estética das edificações institucionais.
Serviços de jardineiro	Manutenção das áreas verdes, praças, passeios públicos, promovendo paisagismo, limpeza e preservação ambiental dos jardins e espaços externos.
Serviços de limpeza/lavagem de prédios	Assegurar condições adequadas de higiene e conservação dos espaços físicos utilizados pelo público e servidores.

O atendimento a essas demandas é fundamental para a proteção do patrimônio público, criação de ambientes seguros e saudáveis e para a promoção da qualidade do serviço público prestado, em consonância com o interesse coletivo.

2. Requisitos da contratação

Para a adequada satisfação da necessidade relacionada à manutenção das instalações físicas da instituição pública, é imprescindível a observância de requisitos que garantam a qualidade, continuidade e eficiência dos serviços de conservação, valorizando boas práticas normativas, sustentabilidade e a proteção do patrimônio. A seguir, organizam-se os requisitos essenciais, os normativos aplicáveis e os aspectos de sustentabilidade a serem observados.

Requisitos Necessários para o Atendimento das Demandas

Item	Requisitos Essenciais
Serviços de pintor	Execução dos serviços em conformidade com as normas técnicas brasileiras (em especial, ABNT NBR 13245 e NBR 5674) relativas a pintura e manutenção predial. Utilização de insumos e materiais adequados, de comprovada qualidade, atóxicos e de baixo impacto ambiental. Garantia da integridade e limpeza do local, antes, durante e após a realização dos serviços. Execução de serviços respeitando cronogramas previamente definidos, assegurando a não interrupção das atividades institucionais. Obediência às normas de segurança do trabalho (NR 18 e NR 35, quando aplicável).
Serviços de jardineiro	Execução dos serviços de acordo com as melhores práticas de jardinagem, paisagismo e manejo ambiental responsável. Utilização de equipamentos adequados e em bom estado de conservação, preferencialmente de baixa emissão de poluentes e ruídos (observando princípios de

	sustentabilidade). Aplicação, quando estritamente necessário, de insumos de baixa toxicidade, obedecendo à legislação ambiental vigente. Execução dos serviços em horários que não prejudiquem o funcionamento das instituições e a circulação de pessoas. Descarte de resíduos vegetais de acordo com normas ambientais locais.
Serviços de limpeza/lavagem de prédios	Execução dos serviços em conformidade com as normas técnicas brasileiras, especialmente ABNT NBR 16401, NBR 15927 e portarias sanitárias pertinentes. Utilização de produtos e equipamentos compatíveis com a demanda, com baixo potencial poluente, biodegradáveis e devidamente autorizados pelos órgãos reguladores. Treinamento adequado dos profissionais para manejo correto dos equipamentos e produtos utilizados. Implementação de práticas de redução do consumo de água e energia durante a lavagem e higienização. Respeito à legislação e normas de saúde, higiene e segurança, como a NR 24.

Normativos Aplicáveis aos Serviços Demandados

• **Lei nº 14.133/2021**(Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente: Artigo 18, §1º, inciso II – quanto à caracterização da necessidade e viabilidade da contratação;Artigo 12, inciso VII – visando a promoção do desenvolvimento sustentável em contratações públicas.

• Artigo 18, §1º, inciso II – quanto à caracterização da necessidade e viabilidade da contratação;

• Artigo 12, inciso VII – visando a promoção do desenvolvimento sustentável em contratações públicas.

• **Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas):**NBR 13245 – Execução de pinturas em edificações;NBR 5674 – Manutenção de edificações;NBR 15927 – Serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos;NBR 16401 – Instalações de ar-condicionado (quando aplicável à limpeza de ambientes);

• NBR 13245 – Execução de pinturas em edificações;

• NBR 5674 – Manutenção de edificações;

• NBR 15927 – Serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos;

• NBR 16401 – Instalações de ar-condicionado (quando aplicável à limpeza de ambientes);

• **Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho:**NR 18 – Condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção;NR 35 – Trabalho em altura (quando houver

necessidade de atuação em locais elevados);NR 24 – Condições sanitárias e de conforto nos locais de trabalho.

- NR 18 – Condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção;
- NR 35 – Trabalho em altura (quando houver necessidade de atuação em locais elevados);
- NR 24 – Condições sanitárias e de conforto nos locais de trabalho.
- **Normas ambientais e de descarte de resíduos sólidos estaduais e municipais;**
- **Portarias sanitárias expedidas pelos órgãos de vigilância sanitária competentes.**

Práticas de Sustentabilidade

• **Ambiental:**Priorização do uso de insumos biodegradáveis e de baixo impacto ambiental.Redução, reaproveitamento e correto descarte dos resíduos dos serviços.Escolha de equipamentos eficientes e de baixo consumo energético.

- Priorização do uso de insumos biodegradáveis e de baixo impacto ambiental.
- Redução, reaproveitamento e correto descarte dos resíduos dos serviços.
- Escolha de equipamentos eficientes e de baixo consumo energético.

• **Social:**Garantia de condições dignas e seguras para os trabalhadores envolvidos (EPI's, treinamentos).Respeito aos horários de funcionamento e ao bem-estar dos usuários dos espaços públicos.Promoção da acessibilidade e inclusão durante a execução dos serviços.

• Garantia de condições dignas e seguras para os trabalhadores envolvidos (EPI's, treinamentos).

• Respeito aos horários de funcionamento e ao bem-estar dos usuários dos espaços públicos.

- Promoção da acessibilidade e inclusão durante a execução dos serviços.

• **Econômica:**Racionalização do uso de insumos e recursos para evitar desperdício.Extensão da vida útil dos imóveis e instalações através da manutenção preventiva e corretiva adequada.

- Racionalização do uso de insumos e recursos para evitar desperdício.
- Extensão da vida útil dos imóveis e instalações através da manutenção preventiva e corretiva adequada.

Observações Finais

A adoção estrita dos requisitos acima elencados assegura o atendimento eficiente, seguro, econômico e sustentável das necessidades institucionais. Ao mesmo tempo, assegura compliance com os normativos legais e estimula a adoção das melhores práticas de gestão do patrimônio público, preservação ambiental e promoção do interesse coletivo.

3. Estimativa das quantidades

Produto	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
serviços de pintor	2000	horas	R\$ 33,00	R\$ 66.000,00
serviços de jardineiro	1800	horas	R\$ 38,94	R\$ 70.092,00
serviços de limpeza/lavagem de prédios	1000	horas	R\$ 38,83	R\$ 38.830,00

4. Levantamento de mercado

Após análise das alternativas para a contratação dos serviços de pintura, jardinagem e limpeza/lavagem de prédios, conclui-se que a utilização do credenciamento de empresas é a alternativa mais adequada para atender às necessidades institucionais, especialmente diante da imprevisibilidade da demanda e da necessidade de ampliar a rede de prestadores qualificados.

4 - Utilização de Credenciamento de Empresas para Prestação dos Serviços

Nesta alternativa, a Administração realiza o credenciamento de empresas interessadas e qualificadas para a prestação dos serviços de pintura, jardinagem e limpeza/lavagem de prédios. O credenciamento é um procedimento administrativo em que todos os fornecedores que atendam aos requisitos estabelecidos em edital são habilitados, sem competição direta de preços entre eles no momento do credenciamento. A contratação dos serviços ocorre de acordo com a demanda, podendo ser feita por rodízio, sorteio, divisão proporcional ou outro critério objetivo previamente definido. Essa modalidade é especialmente indicada quando não é possível estimar previamente a quantidade de serviços a serem demandados ou quando se busca ampliar a rede de prestadores disponíveis.

Pontos Positivos:

- Ampliação do número de fornecedores habilitados, promovendo maior acesso ao mercado, inclusive para pequenas empresas
- Flexibilidade para contratação conforme a necessidade e disponibilidade dos prestadores
- Redução do risco de descontinuidade dos serviços, pois há múltiplos fornecedores credenciados
- Possibilidade de atendimento mais ágil em situações emergenciais ou de alta demanda
- Estímulo à concorrência indireta, pois os fornecedores buscam manter qualidade e preços competitivos para serem acionados

Pontos Negativos:

- Necessidade de gestão e fiscalização de múltiplos contratos simultâneos
- Possível dificuldade de padronização dos serviços prestados por diferentes empresas
- Risco de variação de preços e condições entre os credenciados, caso não haja critérios bem definidos
- Maior complexidade administrativa para controle de rodízio, sorteio ou divisão de demandas
- Exige planejamento detalhado para garantir a qualidade e a continuidade dos serviços

Comparativo das Alternativas

Alternativa	Principais Vantagens	Principais Desvantagens
Contratação Integrada	Economia de escala, gestão centralizada, padronização, agilidade e transparência	Limitação da competitividade, dependência de um fornecedor, complexidade de especificação
Contratação Parcelada	Especialização, maior concorrência, flexibilidade para ajustes	Custos administrativos elevados, dificuldade de integração, risco de divergências contratuais
Execução Direta	Controle direto, customização, potencial redução de custos com mão de obra própria	Risco de interrupções, necessidade de treinamento, ineficiência operacional
Credenciamento	Ampliação de fornecedores, flexibilidade, redução de riscos de descontinuidade	Gestão de múltiplos contratos, dificuldade de padronização, complexidade administrativa

Alternativa Escolhida

Considerando as características do objeto, a imprevisibilidade da demanda e a necessidade de garantir flexibilidade e continuidade na prestação dos serviços, o credenciamento de empresas para a execução dos serviços de pintura, jardinagem e limpeza/lavagem de prédios é a alternativa escolhida. Essa modalidade permite ampliar o acesso ao mercado, atender prontamente às demandas institucionais e reduzir o risco de descontinuidade dos serviços, além de estimular a concorrência e a busca por melhores práticas entre os fornecedores credenciados.

Justificativa

A escolha pelo credenciamento fundamenta-se na sua capacidade de proporcionar flexibilidade, ampliar a rede de prestadores e garantir a continuidade dos serviços, especialmente em cenários de demanda variável ou imprevisível. O credenciamento atende aos requisitos técnicos, econômicos e de sustentabilidade, além de estar em conformidade com a legislação

vigente (Lei nº 14.133/2021 e normas correlatas). Essa alternativa permite que a Administração selecione múltiplos fornecedores qualificados, reduzindo riscos operacionais e promovendo maior eficiência na gestão dos serviços. O planejamento detalhado e a definição de critérios objetivos para acionamento dos credenciados são essenciais para assegurar a qualidade e a padronização dos serviços prestados.

5. Estimativa do preço da contratação

O valor total estimado para essa contratação é de: R\$ 170.860,00 para o período de 1 ano

6. Descrição da solução como um todo

A alternativa selecionada para atender às necessidades institucionais descritas é **o credenciamento de empresas especializadas para a prestação dos serviços de manutenção predial, incluindo pintura, jardinagem e limpeza/lavagem de prédios**. Esta escolha visa garantir a manutenção adequada e contínua das instalações físicas, promovendo ambientes institucionais bem preservados, seguros e propícios à boa prestação dos serviços públicos.

Descrição Completa da Solução Escolhida

A solução consiste na **realização de procedimento administrativo de credenciamento**, no qual a Administração Pública publica um edital estabelecendo todos os requisitos técnicos, documentais, normativos e de sustentabilidade necessários para a habilitação de empresas interessadas. Todas as empresas que demonstrarem capacidade e cumprirem rigorosamente os requisitos exigidos no edital são credenciadas para prestar os serviços sempre que houver demanda.

A contratação dos serviços ocorre de acordo com a necessidade institucional, podendo ser feita por rodízio entre os credenciados, sorteio, divisão proporcional ou outro critério objetivo previamente estabelecido. Essa modalidade proporciona uma estrutura flexível que se adapta à variação e à imprevisibilidade das demandas de trabalho, típica dos serviços de manutenção predial em prédios públicos.

Atendimento das Necessidades Identificadas

O credenciamento de empresas atende, de forma eficiente e sustentável, a todos os pontos críticos identificados no Estudo Técnico Preliminar:

- **Serviços de pintor:** viabiliza a restauração, conservação e manutenção estética contínua das edificações, permitindo pronta resposta a demandas emergenciais e planejadas, sem atrasos derivados de longos processos licitatórios convencionais.

- **Serviços de jardineiro:** propicia o cuidado constante das áreas verdes, jardins e praças, promovendo paisagismo, limpeza e preservação ambiental conforme a frequência e intensidade efetivamente demandadas.

- **Serviços de limpeza/lavagem de prédios:** assegura a higienização e conservação dos ambientes de uso coletivo, tornando possível a rápida mobilização de equipes profissionais em situações críticas, sem prejuízo à continuidade das atividades administrativas e ao atendimento ao público.

Principais Vantagens da Solução do Credenciamento

- **Flexibilidade operacional:** permite ativação dos serviços à medida que as necessidades surgem, inclusive em situações emergenciais ou de alta demanda.

- **Ampliação de fornecedores:** promove maior concorrência, diversidade, e acesso ao mercado por pequenas e médias empresas locais.

- **Redução de risco de descontinuidade:** possibilita a rápida substituição de prestadores em caso de falha de atendimento por parte de algum credenciado.

- **Estimula a qualidade e inovação:** a concorrência indireta entre os credenciados favorece a busca por melhores práticas de execução e atendimento aos parâmetros de qualidade e sustentabilidade.

- **Adequação à imprevisibilidade da demanda:** perfeita aderência a cenários de variações sazonais ou inesperadas nas necessidades dos serviços.

Conformidade com Requisitos Técnicos e Normativos

A solução só permite o credenciamento de empresas que comprovem total aderência aos requisitos detalhados nas normas técnicas ABNT, legislações ambientais, regulamentos de saúde e segurança (NRs), e portarias sanitárias, além de práticas de sustentabilidade ambiental, social e econômica. O sistema de credenciamento possibilita a seleção constante dos prestadores mais bem qualificados, visto que novos interessados podem ser habilitados a qualquer tempo, desde que preencham todos os critérios formalizados.

Resumo de Atendimento às Necessidades Institucionais

Necessidade	Como o Credenciamento Atende
Manutenção e conservação predial (pintura)	Fornecedores habilitados disponíveis para atendimento imediato e programado, assegurando conservação, proteção, aparência e prolongamento da vida útil das edificações.
Cuidados com áreas verdes e paisagismo	Execução frequente e personalizada mediante demanda, permitindo manutenção continuada dos jardins e espaços públicos, alinhada a melhores práticas ambientais.
Higienização e limpeza pesada	Solicitação de serviços conforme cronogramas ou urgências, garantindo saúde pública, segurança, salubridade e boa apresentação dos ambientes institucionais.

Justificativa e Racional da Solução Escolhida

O credenciamento garante que a Administração Pública está amparada por uma rede de prestadores qualificados, facilmente acionáveis de acordo com os volumes e prazos reais das necessidades institucionais. Isso reduz burocracias, minimiza riscos de descontinuidade do serviço e proporciona pronto atendimento, em conformidade com os princípios da eficiência, sustentabilidade, interesse público e legalidade (Lei nº 14.133/2021 e normas correlatas). Adicionalmente, estimula boas práticas institucionais, valoriza fornecedores locais e propicia ajustes dinâmicos aos movimentos de demanda, sem limitar a competitividade ou engessar o processo em contratos monolíticos e inflexíveis.

Considerações Finais

- A modalidade de credenciamento selecionada apresenta-se como a solução mais adequada, eficaz e moderna para garantir a proteção do patrimônio público, ambientes salubres, seguros e sustentáveis, alinhando-se ao interesse coletivo e aos melhores parâmetros técnico-legais aplicáveis.
- A opção proporciona atendimento eficaz tanto às necessidades ordinárias quanto àquelas que demandam pronta resposta, propiciando ganhos de eficiência, qualidade e conformidade normativa.

7. Viabilidade da contratação

Sim, a contratação é viável, pois foi conduzida uma análise criteriosa dos requisitos técnicos, soluções disponíveis no mercado e estimativas de custos. A solução identificada atende plenamente às necessidades operacionais e estratégicas, garantindo alta disponibilidade dos serviços essenciais. Além disso, a previsão orçamentária confirma a compatibilidade financeira da contratação, assegurando transparência e eficiência no processo de aquisição.

8. Responsáveis

Criado por EVANDRO LUIS LENHART