



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRÊNCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
EDITAL
CONCORRÊNCIA
10/2025 – PML

Torna-se público que o(a) **PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**, por meio do(a) Departamento de Licitações e Contratos do Município, realizará **Concorrência na forma Eletrônica**, com critério de julgamento **MAIOR DESCONTO** nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do Decreto Federal 11.462, de 31 de março de 2023 e demais legislação aplicável, e ainda, de acordo com as condições estabelecidas nesse Edital.

1. OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é o(a) **Registro de Preço na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços contínuos de manutenção predial corretiva e preventiva em prédios públicos, com o devido fornecimento de materiais, equipamentos, mediante demanda, conforme as necessidades identificadas pela administração, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.**

1.2. A contratação será realizada por **LOTE GLOBAL** conforme tabela abaixo:

LOTE	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	DESCONTO MÍNIMO APLICÁVEL	VALOR ESTIMADO (R\$)
1	Nome: Manutenção preventiva e corretiva dos prédios de Lagarto/SE. Especificação: Manutenção preventiva e corretiva dos prédios públicos, com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra específica, através do critério de maior desconto ofertado sobre a tabela do sistema de orçamento de obras de Sergipe- ORSE e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil- SINAPI.	6%	R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)

1.2.1. Havendo mais de um item ou lote faculta-se ao fornecedor a participação em quantos forem de seu interesse. Entretanto, optando-se por participar de um lote quando for o caso, deve o fornecedor enviar proposta para todos os itens que o compõem.

1.3. O critério de julgamento adotado será o de **MAIOR DESCONTO** observadas as exigências contidas neste Edital e seus Anexos quanto às especificações do objeto.



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRÊNCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

2. PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

2.1. **PODERÁ PARTICIPAR** desta licitação qualquer pessoa jurídica, regularmente estabelecida no País, cujo ramo de atividade constante de seus atos constitutivos seja compatível com o objeto do presente Certame, e que satisfaça todas as exigências, condições e normas contidas neste Edital e seus Anexos;

2.2. A participação nesta licitação importa à proponente na irrestrita aceitação das condições estabelecidas no presente Edital, bem como, a observância dos regulamentos, normas administrativas e técnicas aplicáveis, inclusive quanto a recursos. A não observância destas condições ensejará no sumário **IMPEDIMENTO** da proponente, no referido certame;

2.3. Não cabe aos licitantes, após sua abertura, alegação de desconhecimento de seus itens ou reclamação quanto ao seu conteúdo. Antes de elaborar suas propostas, as licitantes deverão ler atentamente o Edital e seus anexos, devendo estar em conformidade com as especificações do ANEXO I (TERMO DE REFERÊNCIA);

2.4. Poderão participar desta CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA: Somente poderão participar desta CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA, via internet, os interessados cujo objetivo social seja pertinente ao objeto do certame, que atendam a todas as exigências deste Edital e da legislação a ele correlata, inclusive quanto à documentação, e que estejam devidamente credenciadas, através do site <https://licitanet.com.br/>;

2.4.1 A participação na CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do licitante e subsequente encaminhamento da proposta de preços, exclusivamente por meio da Plataforma Eletrônica, observada data e horário limite estabelecidos.

2.4.2. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação de proposta implica submissão a todas as condições estipuladas neste Edital e seus Anexos, sem prejuízo da estrita observância das normas contidas na legislação mencionada em seu preâmbulo;

2.4.3. Todos os custos decorrentes da elaboração e apresentação de propostas serão de responsabilidade exclusiva do licitante, não sendo do órgão licitante, em nenhuma hipótese responsável pelos mesmos. O licitante também é o único responsável pelas transações que forem efetuadas em seu nome no Sistema Eletrônico, ou pela sua eventual desconexão;

2.4.4. As Licitantes interessadas deverão proceder ao credenciamento antes da data marcada para início da sessão pública via internet;

2.4.5. O credenciamento dar-se-á pela atribuição de chave de identificação e de senha, pessoal e intransferível, para acesso ao Sistema Eletrônico, no site: <https://licitanet.com.br/>;

2.4.6. O credenciamento junto ao provedor do Sistema implica na responsabilidade legal única e exclusiva do Licitante, ou de seu representante legal e na presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA;

000481



MINUTA EDITAL
REPUBLICAÇÃO
CONCORRÊNCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

contratado sobre os preços vigentes no momento da execução, garantindo economicidade e previsibilidade nos gastos públicos.

Para assegurar a viabilidade da contratação e garantir a exequibilidade das propostas, será utilizada uma planilha-padrão contendo serviços comumente demandados em manutenções prediais, extraídos do próprio ORSE e SINAPI/SE. Essa planilha servirá de referência para a comprovação da viabilidade dos descontos ofertados, proporcionando um mecanismo objetivo de avaliação para evitar propostas inexequíveis.

A modalidade licitatória será a Concorrência Eletrônica, mediante o uso do sistema de Registro de Preços, conforme o disposto no artigo 6º, inciso XXXVIII, combinado com o parágrafo único do artigo 29 da Lei nº 14.133/2021, garantindo ampla competitividade e transparência ao certame. Além disso, a solução atende ao que dispõe o artigo 23, §2º, inciso II, da mesma lei, ao definir o método de precificação com base na aplicação do desconto sobre os valores de referência do ORSE.

Com a adoção desse modelo, a administração pública terá à disposição uma solução flexível e tecnicamente adequada para lidar com as necessidades eventuais de manutenção predial, garantindo que os serviços sejam executados com qualidade, eficiência e dentro dos limites orçamentários planejados. Além disso, a gestão contratual será simplificada, possibilitando maior controle sobre os gastos e assegurando que todas as intervenções sejam realizadas dentro dos padrões técnicos exigidos.

Portanto, a contratação proposta apresenta um modelo que equilibra economicidade, permitindo ao município manter seus prédios públicos em condições adequadas de uso, preservando o patrimônio público e garantindo um ambiente seguro e funcional para servidores e cidadãos.

7. DOS SERVIÇOS A SEREM REGISTRADOS EM PROCESSO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	ESTIMATIVA	DESCONTO MÍNIMO APLICÁVEL
1	NOME: MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DOS PRÉDIOS DE LAGARTO/SE. ESPECIFICAÇÃO: MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DOS PRÉDIOS PÚBLICOS, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E MÃO DE OBRA ESPECÍFICA, ATRAVÉS DO CRITÉRIO DE MAIOR DESCONTO OFERTADO SOBRE A TABELA DO SISTEMA DE ORÇAMENTO DE OBRAS DE SERGIPE- ORSE E DO SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL- SINAPI.	UND	R\$9.000.000,00	6%



MINUTA EDITAL
REPUBLICAÇÃO
CONCORRÊNCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da presente contratação foi definida com base no planejamento estratégico da **Secretaria Demandante**, que destinou recursos orçamentários para a execução de serviços eventuais de manutenção predial nos prédios públicos municipais ao longo da vigência contratual. Considerando o histórico de despesas com manutenções anteriores e a necessidade de garantir recursos suficientes para atender demandas emergentes, o montante estimado para a contratação é de **R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**.

Para a definição da forma de aferição dos preços a serem praticados, foi adotada como referência a **tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE)**, reconhecida como padrão para precificação de serviços de engenharia no âmbito das contratações públicas. O critério de julgamento da licitação será o **maior percentual de desconto aplicado sobre os valores do ORSE**, garantindo que os serviços sejam remunerados com base nos preços vigentes à época da execução, já ajustados conforme o desconto ofertado pela empresa vencedora.

Com o objetivo de assegurar a economicidade e viabilidade do certame, **foi estabelecido um desconto mínimo obrigatório de 6%** sobre os valores constantes no ORSE. Essa exigência foi definida a partir de **consultas realizadas junto a potenciais fornecedores do ramo**, bem como de uma **avaliação dos resultados de licitações de obras públicas na região**, cujos dados comprobatórios encontram-se anexos ao processo. A adoção desse percentual mínimo visa garantir que a administração pública obtenha condições vantajosas na contratação, ao mesmo tempo em que mantém a atratividade do certame para os concorrentes, assegurando a execução dos serviços dentro dos parâmetros de mercado.

Essa metodologia atende aos termos do **artigo 23, §2º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, que permite a utilização de tabelas de referência oficiais para a formação de preços em contratações públicas. Dessa forma, a estimativa inicial serve como um teto orçamentário para a contratação, enquanto a aplicação do desconto sobre os preços do ORSE assegura que os valores praticados ao longo da execução do contrato sejam compatíveis com as condições de mercado, proporcionando maior economicidade e previsibilidade nos gastos públicos.

A estimativa detalhada do processo será complementada pelas **planilhas anexas**, que servirão de referência para a verificação da exequibilidade dos descontos ofertados, conforme já mencionado nos tópicos anteriores.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Considerando a natureza dos serviços de manutenção predial a serem contratados, a adjudicação será realizada pelo montante **global**, sem parcelamento do objeto, uma vez que a divisão da contratação em lotes ou fracionamentos distintos se mostraria tecnicamente inviável e contraproducente.

000482



MINUTA EDITAL
REPUBLICAÇÃO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

A manutenção predial envolve uma série de serviços interdependentes que exigem planejamento integrado e execução coordenada para garantir a eficiência e a qualidade das intervenções. Separar os serviços em diferentes contratos poderia gerar dificuldades operacionais, como a necessidade de compatibilização entre prestadores distintos, atrasos na execução e possíveis sobreposições de responsabilidades, o que comprometeria a celeridade e a eficácia das manutenções necessárias.

Além disso, o processo será licitado com base em um **critério de julgamento pelo maior percentual de desconto sobre a tabela do ORSE**, aplicado de forma uniforme a todos os serviços que vierem a ser demandados. O fracionamento da contratação poderia levar à celebração de contratos distintos, cada um com um percentual de desconto diferente, dificultando a administração contratual e reduzindo a transparência e previsibilidade nos custos.

Outro fator determinante para a adjudicação global é a própria **natureza das obras e serviços de engenharia**, que, conforme dispõe a **Lei nº 14.133/2021**, devem ser contratados de maneira integrada sempre que a fragmentação comprometer a economia e a eficiência da execução. A execução por um único contratado possibilita a otimização de recursos, melhor gestão logística e operacional e um controle mais rigoroso sobre a qualidade e o cumprimento das obrigações contratuais.

Dessa forma, o parcelamento do objeto não se justifica sob os aspectos **técnico, econômico e operacional**, razão pela qual a adjudicação deverá ocorrer em **lote único**, garantindo maior economicidade, eficiência na gestão contratual e celeridade na execução das manutenções necessárias nos prédios públicos municipais.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Para a presente contratação, **não há previsão de contratações correlatas**, uma vez que os serviços de manutenção predial a serem executados abrangem, de maneira completa, todas as intervenções necessárias para garantir a conservação e o pleno funcionamento dos prédios públicos municipais.

A empresa contratada será responsável por fornecer tanto a mão de obra quanto os insumos necessários para a execução dos serviços, conforme demanda e com base nos valores ajustados a partir do desconto aplicado sobre a tabela do **ORSE (Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe)**. Dessa forma, a contratação proposta já contempla de maneira autossuficiente a solução demandada, não havendo necessidade de processos licitatórios complementares ou de contratações paralelas para viabilizar sua execução.



MINUTA EDITAL
REPUBLICAÇÃO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Caso, no decorrer da vigência contratual, surja alguma necessidade excepcional não contemplada no escopo desta contratação, essa demanda deverá ser objeto de um novo estudo e processo próprio, garantindo que não haja sobreposição contratual ou fragmentação indevida dos serviços.

11. ALINHAMENTO COM O PCA

Este Município para o presente exercício não adotou PCA como instrumento básico de planejamento, mas a referida necessidade se encontra devidamente planejada diante das demandas a serem atendidas durante este exercício.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

A contratação dos serviços de manutenção predial corretiva e preventiva, estruturada com base na aplicação de desconto sobre os valores do **ORSE**, proporcionará diversos benefícios para a administração pública e para a população. A adoção desse modelo garantirá maior eficiência, economicidade e agilidade na resposta às necessidades de conservação das edificações públicas, assegurando ambientes adequados para o funcionamento das atividades essenciais.

Entre os principais benefícios a serem alcançados, destacam-se:

- **Continuidade dos serviços públicos** – A manutenção adequada dos prédios públicos evita a interrupção de atividades essenciais, garantindo que serviços como educação, saúde, assistência social e administração pública sejam prestados sem prejuízos à população.
- **Celeridade na execução dos serviços** – A existência de um contrato já estabelecido permitirá que as manutenções sejam iniciadas rapidamente, sem necessidade de abertura de novos processos licitatórios para cada demanda, reduzindo prazos e garantindo respostas imediatas às necessidades estruturais.
- **Otimização de recursos públicos** – O critério de julgamento pelo maior percentual de desconto sobre o **ORSE** garante que os serviços sejam contratados por valores inferiores aos tabelados, proporcionando economia para os cofres públicos e maior previsibilidade nos custos.
- **Eficiência na gestão das edificações públicas** – A realização contínua de manutenções preventivas reduz a necessidade de reformas emergenciais de maior porte, prolongando a vida útil das estruturas e evitando gastos excessivos com recuperação de danos que poderiam ser evitados com intervenções oportunas.
- **Transparência e segurança na precificação** – A utilização do **ORSE** como referência padroniza os valores e garante que os serviços sejam precificados de acordo com as práticas de mercado, assegurando um processo transparente e competitivo.

000483



MINUTA EDITAL
REPUBLICAÇÃO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

• **Redução de burocracia e economia processual** – A centralização da contratação em um único processo evita a realização de múltiplos certames para diferentes serviços de manutenção, reduzindo a carga administrativa e os custos operacionais relacionados à tramitação de novos processos.

• **Flexibilidade na execução das manutenções** – A contratação em regime de empreitada por preço unitário permite que os serviços sejam definidos no momento da necessidade, garantindo que as intervenções ocorram de forma pontual e precisa, conforme a real demanda dos prédios públicos.

Com a implementação desse modelo de contratação, o município assegura a preservação e a funcionalidade de suas edificações, otimizando recursos, garantindo eficiência na execução dos serviços e promovendo maior qualidade na infraestrutura dos espaços públicos destinados ao atendimento da população.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

Para garantir a perfeita execução do contrato e a efetividade dos serviços de manutenção predial, algumas providências deverão ser adotadas pela administração pública, tanto na fase de contratação quanto na execução e fiscalização dos serviços prestados.

Inicialmente, é essencial a **adequada formalização do processo licitatório**, assegurando que o edital contemple todas as diretrizes necessárias para uma seleção transparente e competitiva, incluindo a exigência de **qualificação técnica e regularidade fiscal da empresa contratada**. Além disso, a metodologia de julgamento pelo **maior percentual de desconto sobre o ORSE** deverá ser amplamente detalhada, garantindo que os licitantes compreendam a forma de precificação e execução contratual.

Durante a vigência do contrato, a administração deverá estabelecer um **sistema eficaz de controle e acompanhamento dos serviços prestados**, designando equipe técnica responsável pela **fiscalização da execução das manutenções** e validação dos valores aplicados, considerando o desconto ofertado no certame. A aplicação desse desconto sobre os valores de referência do ORSE deverá ser rigorosamente verificada, assegurando que os serviços sejam faturados de forma correta e compatível com o mercado.

Outra medida essencial será a **definição criteriosa das ordens de serviço**, garantindo que cada demanda seja previamente analisada e autorizada conforme a necessidade real e a disponibilidade orçamentária, evitando a execução de serviços sem previsão adequada. A administração também deverá manter registros detalhados das manutenções realizadas, incluindo medições, laudos técnicos e justificativas para cada intervenção, possibilitando um controle eficiente e transparente dos gastos.



MINUTA EDITAL
REPUBLICAÇÃO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Além disso, recomenda-se a **capacitação da equipe interna** que atuará na fiscalização contratual, de modo que os servidores designados estejam aptos a avaliar a conformidade dos serviços executados, verificando aspectos técnicos e a correta aplicação dos parâmetros estabelecidos no contrato.

Por fim, a administração deverá garantir que a **planilha-padrão utilizada para a análise de exequibilidade esteja devidamente anexada ao processo**, servindo como referência para eventuais questionamentos e comprovação da viabilidade econômica das propostas apresentadas.

A adoção dessas providências contribuirá para a efetividade da contratação, assegurando que a manutenção predial dos prédios públicos seja realizada com qualidade, dentro dos princípios da economicidade, eficiência e transparência na gestão dos recursos públicos.

14. MAPA DE RISCO

A elaboração deste mapa de risco visa antecipar possíveis problemas tanto na **fase licitatória** quanto na **execução contratual**, propondo medidas de mitigação e identificando os responsáveis para evitar impactos negativos ao objeto contratado.

Riscos na Fase Licitatória

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Prevenção e Mitigação	Responsável
Falta de interessados no certame	Média	Alta	Divulgar amplamente o edital, promovendo ampla concorrência. Garantir que as condições da licitação sejam atrativas e compatíveis com o mercado.	Comissão de Contratações
Propostas com descontos inexequíveis	Alta	Alta	Exigir a aplicação do desconto ofertado sobre uma planilha-padrão de serviços para comprovação da exequibilidade. Rejeitar propostas inviáveis tecnicamente.	Comissão de Contratações e Equipe Técnica de Engenharia
Questionamentos e impugnações ao edital	Média	Média	Redigir o edital de forma clara e objetiva, prevendo todos os critérios de julgamento e exigências técnicas. Analisar previamente a legalidade de cada cláusula.	Comissão de Contratações e Assessoria Jurídica
Erro na estimativa do valor da contratação	Baixa	Alta	Basear-se em histórico de contratações similares e na precificação do ORSE, além de justificar a estimativa por meio do planejamento estratégico.	Unidade Requisitante e Setor de Planejamento Orçamentário

000484



MINUTA EDITAL
REPUBLICAÇÃO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Desistência da empresa vencedora antes da assinatura do contrato	Baixa	Alta	Exigir a assinatura de termo de compromisso e aplicar sanções previstas na legislação em caso de descumprimento. Convocar o segundo colocado se necessário.	Comissão de Contratações
--	-------	------	---	--------------------------

Riscos na Execução Contratual

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Prevenção e Mitigação	Responsável
Atraso na execução dos serviços	Média	Alta	Estabelecer prazos claros para atendimento às ordens de serviço e penalidades em caso de descumprimento. Monitorar a execução por meio da fiscalização contratual.	Fiscal do Contrato e Secretaria Demandante
Serviços executados em desconformidade com as normas técnicas	Baixa	Alta	Exigir comprovação da qualificação técnica da empresa. Fiscalizar a execução por equipe técnica especializada. Aplicar penalidades e exigir correções quando necessário.	Fiscal do Contrato e Equipe Técnica de Engenharia
Dificuldade na fiscalização da correta aplicação do desconto ofertado	Média	Média	Garantir que todas as medições e faturas sejam verificadas com base nos valores atualizados do ORSE, aplicando o desconto contratado.	Fiscal do Contrato e Setor Financeiro
Ordem de serviço emitida sem necessidade real	Baixa	Média	Implementar um controle rigoroso para autorização dos serviços, com avaliação técnica antes da emissão de cada ordem de serviço.	Unidade Requisitante e Secretaria Demandante
Paralisação do contrato por dificuldades financeiras da contratada	Baixa	Alta	Exigir garantias contratuais conforme permitido pela legislação. Aplicar penalidades em caso de descumprimento contratual.	Fiscal do Contrato e Comissão de Contratações

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após a análise detalhada da necessidade de manutenção predial nos prédios públicos municipais, da definição dos requisitos técnicos e operacionais para a contratação, do levantamento de mercado e da avaliação dos riscos inerentes ao processo, conclui-se que a solução proposta é **viável técnica, operacional e economicamente**.

A adoção da tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE) como referência para precificação, associada ao critério de julgamento baseado no **maior percentual de desconto**, garante **transparência, previsibilidade e economicidade** na execução dos serviços. Além disso, a adjudicação em **lote único**, sem



MINUTA EDITAL
REPUBLICAÇÃO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

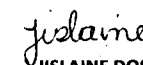
parcelamento, demonstra-se a estratégia mais eficiente, evitando entraves operacionais e burocráticos que comprometeriam a celeridade e a gestão da manutenção predial.

O modelo de contratação estabelecido permite atender às necessidades futuras de manutenção predial de forma ágil, garantindo que cada serviço seja executado conforme demanda real, sem desperdícios de recursos ou necessidade de múltiplos processos licitatórios. O **valor estimado de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)** foi definido com base em um planejamento estratégico fundamentado na alocação orçamentária específica para essa finalidade, além da avaliação de custos históricos e da realidade de mercado.

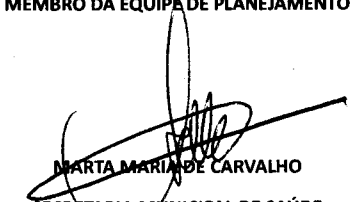
A viabilidade do processo é reforçada pela adoção de mecanismos de **fiscalização rigorosa** e de **comprovação de exequibilidade das propostas**, através da exigência de aplicação do desconto ofertado sobre uma **planilha-padrão de serviços**. Esse método evita a contratação de empresas que apresentem propostas insustentáveis e garante que os serviços serão prestados dentro dos parâmetros técnicos e financeiros adequados.

Diante do exposto, declara-se que a contratação planejada é viável e adequada para atender ao interesse público, proporcionando **eficiência na gestão da manutenção predial, otimização dos recursos públicos e continuidade dos serviços essenciais à população**. Com isso, recomenda-se a continuidade do processo para as próximas etapas da contratação.

Lagarto (SE), 16 de setembro de 2025.


JISLAINE DOS SANTOS CARVALHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO


MARTA MARIA DE CARVALHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

000485



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA JUSTIFICATIVA

- 1.1. A presente contratação tem por objetivo viabilizar a execução de serviços de manutenção predial corretiva e preventiva nos prédios públicos municipais, garantindo a conservação das edificações e a continuidade dos serviços essenciais prestados à população. Considerando a imprevisibilidade das demandas de manutenção e a necessidade de resposta ágil para evitar a deterioração dos imóveis, faz-se necessária a contratação de empresa especializada, que possa ser acionada sempre que houver necessidade, mediante a emissão de ordem de serviço específica.

Para assegurar transparência, economicidade e aderência aos preços praticados no mercado, a formação dos valores será baseada na tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE) e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil- SINAPI, adotando-se o critério de julgamento pelo maior percentual de desconto sobre os valores de referência constantes nessa base. Essa metodologia permite que os serviços sejam remunerados conforme a demanda real, garantindo que a administração pública obtenha as melhores condições de preço ao longo da vigência contratual.

A contratação em lote único, sem fracionamento, justifica-se pela natureza interdependente dos serviços de manutenção predial, que exigem planejamento coordenado e execução padronizada para evitar incompatibilidades operacionais e dificuldades na fiscalização. O parcelamento do objeto comprometeria a eficiência da gestão contratual e aumentaria o risco de atrasos na prestação dos serviços, além de gerar sobrecarga administrativa com múltiplos contratos para atender a um mesmo propósito.

A escolha pela contratação de empresa especializada se justifica pela inexistência de equipe própria do município com capacidade técnica suficiente para atender, de maneira contínua e eficiente, às demandas de manutenção predial. Além disso, a aquisição de materiais por conta da administração demandaria um controle logístico complexo, com a necessidade de armazenamento de insumos sem previsão de uso imediato, o que resultaria em imobilização de recursos públicos e risco de desperdício.

Dessa forma, a presente contratação se alinha aos princípios da eficiência, economicidade e transparência, garantindo que as intervenções estruturais sejam realizadas de forma organizada, com preços justos e dentro dos parâmetros técnicos exigidos.

Por essas razões, a contratação nos moldes propostos é a alternativa mais vantajosa para o município, garantindo a manutenção do patrimônio público e a continuidade dos serviços essenciais à população, com segurança, qualidade e previsibilidade financeira.

2. DO OBJETO



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

- 2.1. A presente contratação tem por objeto o registro de preços na prestação de serviços contínuos de manutenção predial corretiva e preventiva em prédios públicos, com o devido fornecimento de materiais, equipamentos, mediante demanda, conforme as necessidades identificadas pela administração.

Os serviços serão prestados sob regime de empreitada por preço unitário, com precificação baseada na tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE) e no e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil- SINAPI, sendo o critério de julgamento o maior percentual de desconto sobre os valores de referência constantes nessa base. A execução dos serviços será autorizada pela administração municipal mediante a emissão de ordens de serviço, de acordo com as demandas que surgirem durante a vigência contratual.

A contratação será adjudicada em lote único, sem parcelamento, devido à interdependência dos serviços e à necessidade de gestão unificada para garantir a eficiência, economicidade e celeridade na execução das manutenções.

LOTE	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	DESCONTO MÍNIMO APLICÁVEL	VALOR ESTIMADO (R\$)
1	Nome: Manutenção preventiva e corretiva dos prédios de Lagarto/SE. Especificação: Manutenção preventiva e corretiva dos prédios públicos, com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra específica, através do critério de maior desconto ofertado sobre a tabela do sistema de orçamento de obras de Sergipe-ORSE e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil- SINAPI.	6%	R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)

- 2.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.
- 2.3. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como Obras, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.
- 2.4. O prazo de vigência da contratação é de 12 (DOZE MESES), contados do(a) da assinatura do termo contratual, com possibilidade de renovação contratual na forma do artigo 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

3. DAS OBRIGAÇÕES

3.1. DO CONTRATADO

- 3.1.1. Executar fielmente os serviços de manutenção predial corretiva e preventiva conforme cada ordem de serviço emitida pela administração municipal, observando rigorosamente as determinações deste

000504



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Termo de Referência, as especificações técnicas aplicáveis e os documentos fornecidos para cada demanda, incluindo memoriais descritivos, planilhas, projetos e cronogramas, quando necessários.

3.1.2. Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que, a critério da Prefeitura Municipal de Lagarto, se façam necessários para a execução dos serviços, dentro dos limites estabelecidos pelo **artigo 125 da Lei nº 14.133/2021**.

3.1.3. Responder integralmente por quaisquer danos causados à administração municipal ou a terceiros, em decorrência de falhas, omissões, negligência ou dolo na execução dos serviços, assumindo a responsabilidade por eventuais reparações necessárias.

3.1.4. Assumir inteira e exclusiva responsabilidade pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, civis e fiscais decorrentes da execução do contrato, inexistindo qualquer vínculo de solidariedade da Prefeitura Municipal de Lagarto com essas obrigações, inclusive aquelas resultantes de eventuais prejuízos causados a terceiros.

3.1.5. Manter no local de atendimento da ordem de serviço um **registro de ocorrências**, onde serão anotadas todas as informações relevantes sobre a execução dos serviços, incluindo eventuais dificuldades ou intercorrências. Esse registro deverá ser assinado pelo responsável técnico da contratada e pelo fiscal do contrato designado pela administração municipal, sempre que necessário.

3.1.6. Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de **habilitação e qualificação técnica e jurídica** que foram exigidas no certame licitatório, garantindo a regularidade da empresa para cumprimento das obrigações contratuais.

3.1.7. Executar os serviços conforme as determinações das ordens de serviço emitidas pela administração municipal, observando as **planilhas, memoriais e demais documentos técnicos específicos para cada demanda**, conforme previamente aprovados pelo fiscal do contrato designado pelo município.

3.2. DO ÓRGÃO CONTRATANTE

3.2.1. Acompanhar, controlar e analisar a execução dos serviços de manutenção predial corretiva e preventiva, garantindo a eficiência, eficácia e efetividade na realização dos serviços prestados, observando a correta aplicação do desconto contratado sobre os valores do **ORSE (Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe)** e do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil- SINAPI**

3.2.2. Garantir que, durante toda a vigência do contrato, sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada, mantendo compatibilidade com os termos estabelecidos no edital e no contrato firmado.

3.2.3. Designar formalmente um **fiscal do contrato**, responsável pelo acompanhamento, supervisão e controle da execução dos serviços, garantindo a conformidade com as ordens de serviço emitidas e verificando a regularidade da execução.

3.2.4. Notificar a contratada, por escrito, sempre que forem identificadas eventuais falhas, imperfeições ou descumprimentos nas execuções dos serviços, estabelecendo prazo para correção e, se necessário, aplicando as sanções cabíveis conforme previsto na legislação vigente e no contrato.



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

3.2.5. Efetuar os pagamentos pelos serviços devidamente executados, observando as medições aprovadas pelo fiscal do contrato, na forma prevista nos autos do processo e dentro dos prazos estabelecidos na legislação vigente.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b', da Lei nº 14.133/2021).

4.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste TERMO DE REFERÊNCIA.

4.2. A Fundamentação deste processo considera a da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal 1046/2023, Lei Complementar nº 123/2006 com redação dada pela Lei Complementar nº 147/2014

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c', e art. 40, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

5.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste TERMO DE REFERÊNCIA.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd', da Lei nº 14.133/21)

Da subcontratação

6.1. É admitida a subcontratação parcial do objeto, desde que observadas as seguintes condições:

6.1.1. É vedada a subcontratação completa do objeto contratado ou da parcela principal da execução dos serviços de manutenção predial, devendo a contratada permanecer como responsável direta pela execução do contrato e pela qualidade dos serviços prestados.

6.1.2. A subcontratação será permitida **apenas para serviços auxiliares e especializados**, desde que previamente autorizada pela fiscalização do contrato, limitando-se às seguintes atividades:

- a) Manutenção e reparo de sistemas de climatização, incluindo ar-condicionado e exaustores industriais;
- b) Manutenção e adequação de sistemas elétricos de média e alta tensão, quando necessário;
- c) Manutenção e adequação de sistemas de combate a incêndio, quando aplicável;
- d) Ensaios técnicos e laudos de engenharia, incluindo testes estruturais, ensaios elétricos e impermeabilização;
- e) Análises laboratoriais para controle de qualidade de materiais, quando exigido;
- f) Locação de máquinas e equipamentos pesados indispensáveis para a execução de serviços específicos, como guindastes e plataformas elevatórias;
- g) Transporte e descarte de entulhos gerados na execução das manutenções.

6.1.3. A subcontratação não exime a contratada de suas obrigações contratuais, sendo esta a única responsável perante a administração municipal pela qualidade, prazos e segurança dos serviços executados.

000505



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

6.1.4. A empresa subcontratada deverá atender a todos os requisitos técnicos e normativos aplicáveis à execução dos serviços delegados, sendo sua atuação fiscalizada pelo órgão contratante.

6.1.5. A subcontratação **não poderá ultrapassar o percentual máximo de 40%** do valor total contratado, garantindo que a empresa principal continue sendo a executora majoritária dos serviços previstos.

Da vistoria

6.3. **Não será exigida vistoria prévia dos locais de execução dos serviços**, uma vez que a presente contratação não se refere a uma obra específica, mas sim a serviços eventuais de manutenção predial corretiva e preventiva, que serão executados conforme a necessidade e mediante ordens de serviço emitidas pela administração municipal.

6.4. Para cada ordem de serviço emitida, a contratada receberá todos os detalhes técnicos necessários à execução dos serviços, incluindo memoriais descritivos, planilhas, projetos, cronogramas e demais documentos aplicáveis, assegurando que a empresa tenha conhecimento pleno das condições de execução antes do início dos trabalhos.

6.5. A exigência de vistoria prévia seria inviável e desnecessária, considerando que os locais de execução dos serviços ainda não estão previamente definidos e dependerão da demanda durante a vigência do contrato. Assim, a empresa contratada deverá avaliar pontualmente cada serviço no momento do recebimento da respectiva ordem de serviço, garantindo a adequada execução dos trabalhos conforme os parâmetros técnicos estabelecidos.

Do fornecimento de Material

6.6. Todo material derivado de jazidas como PEDRAS, AREIA entre outros, quando solicitado, deverá ser fornecido apresentação das licenças ambientais pertinentes para sua extração e comercialização. A não apresentação das licenças quando solicitadas, provocará a recusa desses produtos na execução dos serviços propostos.

6.7. Para efeito do cumprimento do que trata o item 6.6. acima, quando solicitado, deverá ser apresentada a licença ambiental da jazida de origem desses produtos.

Da garantia de execução

6.8. Será exigida garantia contratual da execução, nos moldes do artigo 96 da Lei nº 14.133/2021, no percentual de 5% (Cinco por cento) do valor anual do contrato.

6.8.1. Caso utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ter validade durante a execução do contrato e por 180 dias após o término da vigência contratual, e permanecerá em vigor mesmo que a contratada não pague o prêmio nas datas convencionadas.

6.8.2. A apólice do seguro garantia deverá acompanhar as modificações referentes à vigência do contrato principal mediante a emissão do respectivo endosso pela seguradora.



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

6.8.3. Será permitida a substituição da apólice de seguro-garantia na data de renovação ou de aniversário, desde que mantidas as condições e coberturas da apólice vigente e nenhum período fique descoberto.

6.8.4. Caso utilizada outra modalidade de garantia, somente será liberada ou restituída após a fiel execução do contrato ou após a sua extinção por culpa exclusiva da Administração e, quando em dinheiro, será atualizada monetariamente.

6.8.5. Na hipótese de suspensão do contrato por ordem ou inadimplemento da Administração, a contratada ficará desobrigada de renovar a garantia ou de endossar a apólice de seguro até a ordem de reinício da execução ou o adimplemento pela Administração.

6.8.6. A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, o pagamento de:

a) prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas;

b) multas moratórias e punitivas aplicadas pela Administração à contratada; e

c) obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza e para com o FGTS, não adimplidas pela contratada, quando couber.

6.8.7. A modalidade seguro-garantia somente será aceita se contemplar todos os eventos indicados no parágrafo anterior, observada a legislação que rege a matéria.

6.8.8. A garantia em dinheiro deverá ser efetuada em favor da Contratante, em conta específica com correção monetária, em decorrência do disposto no art. 1º, IV do Decreto-Lei 1.737, de 1979.

6.8.9. Caso a opção seja por utilizar títulos da dívida pública, estes devem ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia.

6.8.10. No caso de garantia na modalidade de fiança bancária, deverá ser emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil, e deverá constar expressa renúncia do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil.

6.8.10.1. Caso a garantia tenha se constituído na forma de carta de fiança fidejussória, o fiscal do contrato deverá verificar se foi emitida por instituição que possua a devida autorização do Banco Central do Brasil para operar como instituição financeira e, como tal, a prestar garantia sob a forma de fiança bancária.

6.8.11. No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada à nova situação ou renovada, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.

6.8.12. Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, a Contratada obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de xx (xxxxx.) dias úteis, contados da data em que for notificada.

000506



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

6.8.13. A Contratante executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria.

6.8.14. Será considerada extinta a garantia com a devolução da apólice, carta fiança ou autorização para o levantamento de importâncias depositadas em dinheiro a título de garantia, acompanhada de declaração da Contratante, mediante termo circunstanciado, de que a Contratada cumpriu todas as cláusulas do contrato.

6.8.15. O garantidor não é parte para figurar em processo administrativo instaurado pela contratante com o objetivo de apurar prejuízos e/ou aplicar sanções à contratada.

6.8.16. A contratada autoriza a contratante a reter, a qualquer tempo, a garantia, na forma prevista no Termo de Referência ou Projeto Básico e no Contrato.

7. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” e 40, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021).

7.1. Forma de Acionamento e Execução dos Serviços

7.1.1. A execução dos serviços será realizada conforme a necessidade da administração, por meio da emissão de ordens de serviço específicas, detalhando os serviços a serem executados, suas quantidades e as especificações técnicas aplicáveis.

7.1.2. Para cada ordem de serviço, a administração municipal fornecerá as informações técnicas pertinentes, incluindo planilhas orçamentárias, memoriais descritivos, cronogramas e demais documentos necessários, garantindo total clareza sobre o escopo da manutenção a ser realizada.

7.1.3. A empresa contratada deverá iniciar a execução dos serviços dentro do prazo estabelecido na ordem de serviço e concluí-los conforme as especificações, prazos e padrões de qualidade definidos pelo município.

7.2. Base de Referência para Precificação dos Serviços

7.2.1. A precificação dos serviços será realizada com base nos valores constantes na tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE) e no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil- SINAPI

7.2.2. Para garantir a adequação dos valores praticados às condições do mercado, será sempre utilizada a versão mais atualizada do ORSE e/ou SINAPI na data da emissão da ordem de serviço.

7.3. Aplicação do Desconto Ofertado

7.3.1. O critério de julgamento do certame será o maior percentual de desconto sobre os valores da tabela ORSE/SINAPI, conforme proposto pela empresa vencedora.

7.3.2. A aplicação do desconto sobre os valores do ORSE/SINAPI seguirá o seguinte fluxo:

a) “O município emitirá a planilha base da necessidade dos serviços a serem demandados, conforme critérios de maior necessidade e urgência de intervenção para o momento, contendo os serviços detalhados conforme planilha ORSE/SINAPI.”;

b) A contratada aplicará o percentual de desconto ofertado na licitação sobre os valores do ORSE, resultando na planilha final de preços;



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

c) O município verificará se a aplicação do desconto está correta e, estando em conformidade, autorizará a emissão da ordem de serviço e a execução dos trabalhos.

7.3.3. Caso a contratada apresente valores divergentes daqueles obtidos a partir da aplicação exata do desconto ofertado, a planilha será **rejeitada e devolvida para correção**, sem prejuízo da aplicação de penalidades em caso de reincidência.

7.4. Fiscalização e Controle da Execução

7.4.1. A execução dos serviços será fiscalizada pela administração municipal, por meio do **fiscal do contrato designado**, que acompanhará a execução das ordens de serviço, validará as medições e atestará a conformidade dos serviços prestados.

7.4.2. O fiscal do contrato será responsável por verificar se os serviços foram executados conforme as especificações, quantidades e padrões estabelecidos, garantindo que o desconto ofertado foi corretamente aplicado na cobrança dos serviços realizados.

7.4.3. O pagamento à contratada será efetuado apenas após as **medições dos serviços executados e a validação da aplicação correta do desconto ofertado sobre os preços de referência do ORSE/SINAPI**.

7.5. Regras para Medição e Pagamento

7.5.1. Os serviços executados serão medidos e avaliados conforme os critérios do ORSE, garantindo que os quantitativos sejam compatíveis com os serviços efetivamente realizados.

7.5.2. O pagamento será realizado com base nos serviços devidamente atestados pelo fiscal do contrato, aplicando-se o desconto ofertado pela contratada sobre os valores do ORSE.

7.6. Prazos e Penalidades

7.6.1. Os prazos para início e conclusão dos serviços serão definidos em cada ordem de serviço, levando em consideração a complexidade da manutenção e a urgência da necessidade.

7.6.2. O descumprimento injustificado dos prazos ou a execução dos serviços em desconformidade com as especificações poderá resultar na aplicação de penalidades previstas no contrato e na legislação vigente.

8. ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA CONTRATUAL EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA (art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021)

8.1 Será exigida garantia contratual da execução, nos moldes do artigo 96 da Lei nº 14.133/2021, no percentual de 5% (Cinco por cento) do valor anual do contrato.

8.2. O pagamento dos serviços será efetuado apenas após a medição e validação da correta execução das ordens de serviço, garantindo que a administração municipal tenha mecanismos suficientes para assegurar a qualidade e a conformidade dos serviços prestados, sem necessidade de retenção de valores ou apresentação de garantias adicionais.

8.3. A fiscalização da execução contratual será exercida pelo **fiscal do contrato designado pela administração municipal**, responsável por acompanhar a execução das ordens de serviço, verificar a conformidade dos serviços e atestar os quantitativos e valores aplicados antes da aprovação para pagamento.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/21)

000507



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

9.1. O contrato será executado conforme as cláusulas pactuadas e as normas da **Lei nº 14.133/2021**, cabendo a cada parte a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações assumidas e pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.2. Em caso de impedimento, paralisação ou suspensão do contrato, os prazos de execução serão ajustados automaticamente pelo período correspondente, mediante simples apostila, conforme o **artigo 115, §5º, da Lei nº 14.133/2021**.

9.3. A fiscalização do contrato será exercida pelo fiscal designado pela administração municipal, que acompanhará a execução dos serviços, verificará o cumprimento das ordens de serviço e registrará eventuais ocorrências, determinando as medidas necessárias para correções.

9.4. O contratado deverá reparar, corrigir ou refazer, às suas expensas, qualquer serviço que apresente vícios, defeitos ou desconformidades, conforme previsto no **artigo 119 da Lei nº 14.133/2021**.

9.5. O contratado será responsável por quaisquer danos causados à administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, independentemente da fiscalização realizada pelo município (**art. 120 da Lei nº 14.133/2021**).

9.6. O contratado será o único responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução contratual, sem qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária da administração pública, nos termos do **artigo 121 da Lei nº 14.133/2021**.

9.7. Todas as comunicações entre a administração e a contratada deverão ser realizadas por escrito, preferencialmente por meio eletrônico, salvo quando a formalidade exigir outro meio de comunicação.

9.8. O órgão contratante poderá convocar representante da contratada sempre que necessário para adoção de providências imediatas relacionadas à execução dos serviços.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento de 2025 do Município.

10.1.1. A indicação da disponibilidade de créditos orçamentários somente será indicada para a formalização do contrato ou de outro instrumento hábil, conforme disposto no Art. 17 do Decreto Federal nº 11.462/2023.

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento, conforme o caso e aplicação.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

11.1. Avaliação da Execução dos Serviços



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

11.1.1. A avaliação da execução dos serviços observará o cumprimento das ordens de serviço, das especificações técnicas e das condições estabelecidas neste Termo de Referência.

11.1.2. Caso se constate que a contratada:

- a) não produzir os resultados acordados,
 - b) deixar de executar ou não executar com a qualidade mínima exigida, ou
 - c) utilizar materiais e recursos humanos em quantidade ou qualidade inferior à demandada,
- poderá haver retenção ou glosa proporcional no pagamento, sem prejuízo da aplicação de sanções cabíveis.

11.2. Medição e Recebimento dos Serviços

11.2.1. Os serviços executados serão medidos com base nas ordens de serviço emitidas, considerando os quantitativos efetivamente realizados e atestados pelo fiscal do contrato.

11.2.2. A cada ciclo de medição, a contratada deverá apresentar planilha detalhada contendo os serviços executados, a aplicação do percentual de desconto ofertado sobre os valores do ORSE/SINAPI e os memoriais técnicos correspondentes.

11.2.3. A medição será realizada pela administração municipal, que validará os serviços executados e confirmará a aplicação correta do desconto antes da liberação do pagamento.

11.2.4. Os serviços serão recebidos provisoriamente em até 5 (cinco) dias úteis, mediante termo detalhado de recebimento provisório elaborado pelo fiscal do contrato, conforme **art. 140, I, "a", da Lei nº 14.133/2021**.

11.2.5. O recebimento definitivo será realizado no prazo de até 10 (dez) dias úteis após o recebimento provisório, mediante verificação da qualidade e conformidade dos serviços executados, com a emissão do termo de recebimento definitivo.

11.3. Correção de Irregularidades

11.3.1. Caso sejam constatadas falhas, defeitos ou não conformidades nos serviços executados, a contratada deverá corrigir as irregularidades às suas expensas, no prazo estabelecido pela fiscalização, conforme **art. 119 da Lei nº 14.133/2021**.

11.3.2. Enquanto houver pendências técnicas ou administrativas, a fiscalização não atestará a medição correspondente, e os serviços poderão ser rejeitados total ou parcialmente.

11.4. Liquidação e Pagamento

11.4.1. Após a emissão do termo de recebimento definitivo, a contratada deverá emitir a nota fiscal correspondente, com os valores dimensionados pela fiscalização e aplicando-se o percentual de desconto sobre os preços do ORSE vigente à época da execução.

11.4.2. O prazo para liquidação será de até 10 (dez) dias úteis após o recebimento da nota fiscal e conferência da documentação exigida.

11.4.3. Caso haja erro na nota fiscal ou pendência de regularidade fiscal, a liquidação ficará suspensa até a regularização da situação pela contratada, sem ônus ao município.

11.4.4. O pagamento será realizado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis após a finalização da liquidação da despesa, conforme **art. 145 da Lei nº 14.133/2021**.

11.4.5. No caso de atraso no pagamento, os valores devidos à contratada serão atualizados monetariamente conforme o índice INCC-M.

000508



**EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA**

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

11.5. Forma de Pagamento e Retenções

11.5.1. O pagamento será efetuado por meio de **ordem bancária**, para crédito na conta corrente indicada pela contratada.

11.5.2. No pagamento, serão efetuadas as **retenções tributárias** previstas na legislação vigente, salvo nos casos em que a contratada for optante pelo **Simples Nacional**, devendo comprovar documentalmente sua condição para isenção da retenção.

11.6. Regularidade Fiscal e Condições para Pagamento

11.6.1. Antes de cada pagamento, a administração verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, incluindo sua regularidade fiscal.

11.6.2. Caso a contratada esteja irregular, será notificada para que regularize sua situação em **até 5 (cinco) dias úteis**, prorrogáveis por igual período a critério da administração.

11.6.3. Persistindo a irregularidade, poderão ser adotadas as medidas administrativas cabíveis, incluindo retenção de pagamentos e eventual rescisão contratual.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

12.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **LICITAÇÃO**, na modalidade **CONCORRÊNCIA**, sob a forma **ELETRÔNICA**, com adoção do critério de julgamento pelo **MAIOR DESCONTO SOBRE O PREÇO DO ORSE/SINAPI**.

Exigências de habilitação

12.2. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

12.3. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

12.4. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

12.5. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

12.6. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal - SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;



**EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA**

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

12.7. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

12.8. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

12.9. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

12.10. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei n.º 5.764, de 16 de dezembro 1971.

12.11. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

12.12. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

12.13. Prova de regularidade fiscal perante a **Fazenda Nacional**, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n.º 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

12.14. Prova de regularidade com o **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)**;

12.15. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a **Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943;

12.16. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

12.17. Prova de regularidade com a **Fazenda Estadual e Municipal** do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

12.18. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual ou Municipal relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

000509



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

12.19. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Qualificação Econômico-Financeira

12.20. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor – (Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);

Qualificação Técnica

12.21. Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

12.22.1. A declaração acima poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação;

12.23. Prova de inscrição ou registro da licitante e dos seus responsáveis técnicos, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU competente da região a que estiver vinculada a licitante, que comprove atividade relacionada com o objeto;

12.24. Apresentação do(s) profissional(is) abaixo indicado(s), devidamente registrado(s) no conselho profissional:

- 12.23.1.-01 Engenheiro mecânico;
- 12.23.2.- 01 Engenheiro eletricista;
- 12.23.3.- 01 Engenheiro de segurança do trabalho

12.25. A natureza da relação do(s) profissional(is) com a licitante deverá ser comprovada, para fins de habilitação, por meio da apresentação, de um dos seguintes documentos:

- a) Registro na Carteira de Trabalho-CTPS;
- b) Certidão do Conselho Profissional;
- c) Contrato Social;
- d) Contrato de prestação de serviços; ou

12.26. O(s) profissional(is) indicado(s) deverá(ão), obrigatoriamente, participar da execução da obra ou serviço objeto do contrato, integrar o quadro técnico da contratada e estar devidamente registrado(s) na certidão de registro e quitação da empresa. A substituição somente será permitida por profissional(is) com experiência equivalente ou superior, mediante prévia aprovação da Administração.

12.27. Atestado(s) de capacidade **TÉCNICO-PROFISSIONAL** devidamente registrado(s) no CREA da região onde os serviços foram executados, acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Acervo Técnico – CAT, expedida(s) por estes Conselhos, que comprove(m) que o técnico responsável **tenha executado serviços compatíveis com o objeto licitado e esteja devidamente vinculado ao quadro técnico da empresa licitante, mediante apresentação da certidão de registro e quitação emitido pelo o CREA.**

12.28. Para fins da comprovação de que trata os subitens 12.27, os atestados deverão dizer respeito a contratos executados com as seguintes características mínimas:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
1	Concreto virado na obra	m³	70
2	Área de formas para concreto armado	m²	500
3	Armação de aço para concreto armado	Kg	2.000
4	Execução de alvenaria em tijolo cerâmico de 6 ou 8 furos	m²	600
5	Pintura em paredes	m²	3.000
6	Revestimento cerâmico em piso e/ou paredes	m²	750
7	Execução de estrutura metálica nova em tesouras para vãos mínimos de 7m e trama de aço compostas por terças metálicas.	m²	850
8	Execução de telhamento com telhas termoacústicas	m²	850
9	Execução de telhamento com telhas de fibrocimento.	m²	290
10	Execução de forro de fibromineral	m²	550
11	Execução de forro de PVC novo	m²	250
12	Instalações elétricas residenciais ou comerciais	m²	700

12.29. Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo, a apresentação e o somatório de diferentes atestados executados de forma concomitante.

12.29.1. Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial da empresa licitante.

12.29.2. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

13. DA COMPOSIÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA

13.1.1. O licitante vencedor, após a fase de lances, será convocado para apresentar sua **proposta final detalhada**, contendo obrigatoriamente:

000510



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

- a) **CARTA-PROPOSTA COMERCIAL**, com razão social, endereço, CNPJ da licitante e o **percentual de desconto final ofertado** sobre os valores do ORSE/SINAPI vigente;
- b) **PLANILHA-BASE COM A APLICAÇÃO DO DESCONTO OFERTADO**, demonstrando o impacto do percentual ofertado sobre os serviços típicos da reforma e/ou ampliação predial listados na referida planilha;
- c) **COMPOSIÇÕES ANALÍTICAS DOS PREÇOS UNITÁRIOS**, detalhando os custos diretos e indiretos da execução, demonstrando a viabilidade do desconto ofertado;
- d) **PLANILHA DE ENCARGOS SOCIAIS**, discriminando os percentuais incidentes sobre a mão de obra direta (horista) e indireta (mensalista), SEM DESONERAÇÃO;
- e) **PLANILHA ANALÍTICA DA COMPOSIÇÃO DO BDI**, serão adotados os valores medianos do acordo 2622/2013 do TCU, ADMINISTRAÇÃO CENTRAL de 4,00%, SEGURO + GARANTIA de 0,80%, RISCO de 1,27%, DESPESA FINANCEIRA de 1,23%, LUCRO de 7,40%, ISS de 5,00%, PIS de 0,65% e COFINS de 3,00%, perfazendo um total de 26,24%, SEM DESONERAÇÃO e observando as disposições legais e normativas aplicáveis ao setor.

13.1.2. A análise da proposta detalhada será realizada para **verificar a correta aplicação do desconto ofertado, avaliar a exequibilidade dos preços propostos e garantir que os valores finais estejam compatíveis com os parâmetros do ORSE.**

13.1.3. Caso sejam identificadas inconsistências que comprometam a exequibilidade da proposta, o licitante será **notificado para prestar esclarecimentos ou promover ajustes**, observados os prazos e critérios estabelecidos pela administração municipal.

13.1.4. A não apresentação dos documentos exigidos ou a comprovação de que o desconto ofertado resulta em valores inexequíveis acarretará a **desclassificação da proposta**, sendo convocado o próximo colocado para a aferição da exequibilidade.

13.2. CONDIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA APÓS AFERIÇÃO DA EXEQUIBILIDADE E DEVIDA CLASSIFICAÇÃO

13.2.1. Após a **aprovação da exequibilidade e a classificação final da proposta**, a contratada **não precisará apresentar composições de preços, encargos sociais e BDI** para as futuras ordens de serviço emitidas durante a vigência contratual, considerando que os valores serão diretamente extraídos do **ORSE atualizado**, aplicando-se apenas o desconto contratado.

13.2.2. Para cada ordem de serviço, a administração municipal emitirá uma **planilha com os serviços demandados**, e a contratada **deverá aplicar exclusivamente o desconto ofertado** sobre os valores do ORSE vigente, sem qualquer alteração nos quantitativos ou unidades de medida.

13.2.3. Caso seja verificado o descumprimento da aplicação do desconto estabelecido no contrato, a ordem de serviço será rejeitada, sendo o licitante notificado para promover a correção, sem prejuízo da aplicação de penalidades contratuais.

13.2.4. Os valores apresentados na proposta são **definitivos e irrevogáveis**, sendo vedada qualquer tentativa de modificação posterior dos percentuais de desconto ou das condições originalmente pactuadas.



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

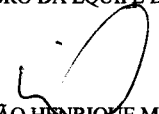
13.2.5. Os pagamentos serão efetuados conforme as regras estabelecidas neste Termo de Referência, observando a correta aplicação do desconto sobre a **versão mais atualizada da tabela ORSE.**

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1. O custo estimado total da contratação é de **RS 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**, conforme planilha orçamentária anexa a este termo.

Lagarto (SE), 21 de outubro de 2025.


ALINE CHRISTINA RIBEIRO OLIVEIRA
(SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE)
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO


JOÃO HENRIQUE MONTEIRO BISPO
(SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO)
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

000511



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

ANEXO I.1 – Estudo Técnico Preliminar

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETIVO DO PRESENTE DOCUMENTO

Caracterizar, através do Estudo Técnico Preliminar (ETP), determinada necessidade, descrevendo as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

DAMANDANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE; SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO URBANO; SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E TRABALHO.

DEMANDA:

A PRESENTE DEMANDA REFERE-SE À NECESSIDADE DE GARANTIR QUE OS PRÉDIOS PÚBLICOS MUNICIPAIS POSSAM SER SUBMETIDOS A SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA, SEMPRE QUE APRESENTAREM DANOS OU PROBLEMAS ESTRUTURAIS QUE COMPROMETAM A SEGURANÇA, FUNCIONALIDADE OU CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES. EMBORA AS NECESSIDADES ESPECÍFICAS DE MANUTENÇÃO AINDA NÃO POSSAM SER DETALHADAS NESTE MOMENTO. TRATA-SE DE UMA DEMANDA VOLTADA A SUPRIR EVENTUAIS NECESSIDADES DE MANUTENÇÃO PREDIAL, QUE SURTEM DE FORMA IMPREVISÍVEL E DEPENDEM DE RESPOSTA RÁPIDA PARA EVITAR A PARALISAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS PRESTADOS À POPULAÇÃO. O ESTUDO DE VIABILIDADE SERÁ RESPONSÁVEL POR DEFINIR OS PARÂMETROS TÉCNICOS, ECONÔMICOS E OPERACIONAIS NECESSÁRIOS PARA ORIENTAR A CONTRATAÇÃO.

1.2 EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JISLAINE DOS SANTOS CARVALHO (Secretaria Municipal de Educação)



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
MARTA MARIA DE CARVALHO (Secretaria Municipal de Saúde)

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A manutenção contínua e eficiente dos prédios públicos municipais é indispensável para assegurar o pleno funcionamento dos serviços essenciais prestados à população, como saúde, educação, assistência social e administração pública. Esses serviços dependem de instalações físicas adequadas para atender às demandas da sociedade com segurança, conforto e funcionalidade.

A ausência de manutenção preventiva e a demora na execução de reparos corretivos podem gerar prejuízos consideráveis ao município, tanto pela deterioração progressiva das edificações quanto pela possibilidade de interrupção das atividades realizadas nesses espaços. Além disso, a falta de resposta ágil e efetiva às necessidades de manutenção compromete não apenas a preservação do patrimônio público, mas também a qualidade do atendimento oferecido aos cidadãos.

Nesse contexto, foi identificada a necessidade de promover um processo licitatório que permita a contratação de serviços de manutenção predial, corretiva e preventiva, de forma eventual e conforme as demandas que surgirem. A solução deverá ser estruturada para garantir agilidade e eficiência, utilizando como base de referência para precificação a tabela do ORSE (Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe), e com julgamento pautado no maior percentual de desconto sobre esses valores.

Após análise crítica do caso, conclui-se que há evidente interesse público envolvido, visto que a manutenção adequada dos prédios públicos é fundamental para a continuidade dos serviços essenciais e para a preservação do patrimônio do município. Assim, é justificável e necessária a continuidade do estudo e a verificação da viabilidade técnica e econômica para atender a essa demanda, promovendo uma solução que esteja alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse coletivo.

Além disso, as manutenções deverão contemplar os diversos prédios públicos distribuídos no município, abrangendo um total de 118 unidades entre órgãos administrativos e equipamentos de atendimento direto à população. Estão incluídas 5 unidades da Secretaria de Assistência Social (entre ABRIGO GIRASSOL, CREAS, Centro de Referência da Mulher e SCFV), 20 unidades da Secretaria de Saúde (postos e unidades básicas de saúde, além de centros de referência), 77 unidades da Secretaria de Educação (escolas municipais e unidades de educação infantil, localizadas tanto na sede quanto nos povoados) e 16 unidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. A relação detalhada de todos os endereços encontra-se devidamente apresentada em anexo, demonstrando a abrangência e a relevância da manutenção, uma vez que tais espaços se encontram distribuídos em diferentes bairros e povoados, exigindo acompanhamento técnico constante para assegurar condições adequadas de funcionamento, segurança e qualidade no atendimento prestado à população.

000512



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá garantir que os serviços de manutenção predial sejam executados de forma eficiente, econômica e dentro dos padrões técnicos adequados. Para isso, a prestação dos serviços ocorrerá sob demanda, conforme a necessidade do município, sendo autorizada por meio de ordens de serviço específicas, sem a obrigatoriedade de quantitativos previamente definidos. A formação dos preços deverá seguir como referência os valores praticados no Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE), assegurando compatibilidade com o mercado e transparência na execução.

O critério de julgamento adotado será o maior percentual de desconto a ser aplicado sobre os preços constantes no ORSE, buscando garantir maior vantagem econômica para o município. Como o processo tem por objetivo estabelecer um teto máximo de gastos para essas manutenções, sem a definição prévia dos serviços específicos que serão executados, a análise de exequibilidade das propostas será realizada por meio da aplicação do desconto ofertado sobre uma planilha padrão de serviços representativos desse tipo de manutenção. Essa planilha contemplará os principais itens normalmente envolvidos nos serviços prediais, permitindo a verificação da compatibilidade dos preços resultantes com a realidade do mercado.

A execução dos serviços ficará a cargo de empresa especializada, com capacidade técnica e experiência comprovada na realização de reparos estruturais, instalações elétricas e hidráulicas, cobertura, revestimentos, pintura e demais serviços correlatos. Todos os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas vigentes, observando os padrões da ABNT e demais regulamentos aplicáveis, garantindo a segurança e qualidade das intervenções. Além disso, será exigida garantia mínima para os serviços realizados, evitando retrabalho e gastos adicionais para o município.

A fiscalização e o controle da execução dos serviços ficarão a cargo de profissionais designados pela administração municipal, que validarão as medições e a correta aplicação dos descontos antes da autorização dos pagamentos. A empresa contratada deverá atender às exigências legais e regulatórias, apresentando regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e previdenciária, bem como registro junto ao CREA/CAU, conforme aplicável.

Com esses requisitos, busca-se garantir que a contratação atenda ao interesse público, proporcionando uma solução ágil e eficiente para a manutenção dos prédios públicos municipais, assegurando transparência, economicidade e viabilidade na execução dos serviços.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES E LEVANTAMENTO QUANTITATIVO



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

A especificação dos serviços de manutenção predial a serem contratados será baseada nos dados constantes no Sistema ORSE (Orçamento de Obras de Sergipe), que padroniza as descrições e parâmetros técnicos dos serviços aplicáveis a obras públicas, incluindo aqueles diretamente relacionados à conservação e reparo de edificações. Dessa forma, a contratação estará alinhada às normativas vigentes, garantindo a compatibilidade técnica e orçamentária dos serviços executados.

Trata-se de um processo destinado a atender necessidades futuras, vinculadas às demandas que surgirem ao longo da vigência contratual. Como os serviços específicos a serem prestados não podem ser antecipadamente definidos, adota-se como referência os itens já descritos no ORSE, permitindo que cada necessidade seja atendida com base em critérios técnicos previamente estabelecidos.

Para efeito de análise de exequibilidade, conforme descrito nos requisitos da contratação, foi elaborada uma planilha-padrão contendo os principais serviços usualmente demandados em manutenções prediais. Essa planilha será utilizada para verificar a compatibilidade dos descontos ofertados com os valores praticados no mercado, assegurando que as propostas apresentadas sejam viáveis e exequíveis.

O valor estimado da contratação foi definido com base nos recursos destinados no planejamento estratégico da Secretaria Demandante, considerando as necessidades recorrentes de manutenção e os valores historicamente aplicados pelo município para esse fim. Assim, o orçamento estimado para a contratação foi estabelecido em **R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**, representando o montante máximo a ser utilizado durante a vigência contratual, conforme a disponibilidade orçamentária.

Dessa forma, a estrutura quantitativa do presente estudo será apresentada conforme a tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	ESTIMATIVA
1	Nome: Manutenção preventiva e corretiva dos prédios de Lagarto/SE. Especificação: Manutenção preventiva e corretiva dos prédios públicos, com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra específica, através do critério de maior desconto ofertado sobre a tabela do sistema de orçamento de obras de Sergipe- ORSE e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil- SINAPI.	UND	R\$ 9.000.000,00

Os autos do processo serão instruídos com as planilhas derivadas do ORSE, que servirão como base para a comprovação de exequibilidade, conforme já mencionado.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

000513



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Diante da necessidade de garantir a manutenção adequada dos prédios públicos municipais de forma eficiente, econômica e célere, foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado para atender a essa demanda. Após a avaliação das possibilidades, verificou-se que a solução mais vantajosa e compatível com o interesse público é a contratação de empresa especializada, com julgamento baseado no maior percentual de desconto aplicado sobre os valores constantes na tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE).

As alternativas analisadas foram as seguintes:

A primeira possibilidade seria a execução dos serviços com mão de obra própria, adquirindo os materiais necessários por meio dos processos de compras regulares estabelecidos em lei. No entanto, essa solução se mostra inviável, tanto pela ausência de equipe técnica suficientemente capacitada para atender às demandas variadas e complexas de manutenção predial, quanto pela dificuldade na aquisição, armazenamento e controle dos materiais de construção. Além disso, a manutenção de um estoque de insumos para demandas eventuais significaria a imobilização de recursos públicos sem previsão de uso imediato, gerando riscos de desperdício e descontrole patrimonial, o que tornaria essa solução contraproducente.

Outra alternativa seria realizar licitações individualizadas conforme as necessidades de manutenção surgissem ao longo do tempo. Embora essa abordagem garantisse especificidade para cada situação, ela também apresentaria desvantagens significativas, sobretudo pelo alto custo administrativo envolvido na tramitação constante de novos procedimentos licitatórios. A necessidade de abrir e conduzir múltiplos processos geraria uma sobrecarga nos setores responsáveis, resultando em maior burocracia, prazos dilatados e risco de descontinuidade na execução das manutenções urgentes. Dessa forma, tal solução comprometeria a celeridade e a economicidade do processo, além de não garantir uniformidade nos preços contratados, tornando-se pouco eficiente.

A terceira e mais viável alternativa é a contratação de empresa especializada por meio de um único processo licitatório, com critério de julgamento baseado no maior desconto percentual sobre os valores do ORSE e SINAPI/SE, adotando-se o regime de empreitada por preço unitário. Esse modelo oferece vantagens estratégicas, como:

- Contratação única com vigência pré-definida, garantindo disponibilidade imediata da empresa para atender às demandas conforme surgirem, sem necessidade de múltiplos processos.
- Economia processual, pois elimina a necessidade de sucessivas licitações para diferentes manutenções prediais, reduzindo custos administrativos e agilizando a resposta às necessidades.
- Celeridade na execução, uma vez que os serviços poderão ser iniciados rapidamente após a emissão da ordem de serviço, sem entraves burocráticos que comprometam a continuidade dos serviços públicos.



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

- Eficiência e precisão na definição dos serviços, permitindo que cada necessidade seja detalhada e quantificada no momento exato da execução, sem desperdício de recursos.
- Economicidade, pois o desconto oferecido no certame será sempre aplicável aos valores de mercado vigentes no momento da contratação de cada serviço, garantindo preços mais vantajosos e ajustados às oscilações econômicas.

Considerando a natureza do objeto e o enquadramento na Lei nº 14.133/2021, a modalidade licitatória a ser adotada será a Concorrência mediante o uso do sistema de Registro de Preço, conforme disposto no artigo 6º, inciso XXXVIII, combinado com o parágrafo único do artigo 29 da referida lei. Para garantir maior transparência, ampla concorrência e economicidade, a forma escolhida será a Concorrência Eletrônica.

A precificação será estabelecida pela aplicação do desconto ofertado sobre os preços do ORSE, em conformidade com o artigo 23, §2º, inciso II da Lei nº 14.133/2021, garantindo que os valores praticados sejam compatíveis com o mercado e que o processo mantenha a competitividade necessária para assegurar a melhor proposta para a administração pública.

Dessa forma, a opção escolhida atende plenamente aos princípios da eficiência, economicidade e transparência, proporcionando um modelo flexível e seguro para a execução dos serviços de manutenção predial, sem comprometer a qualidade e a continuidade dos serviços públicos essenciais.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação tem como objetivo viabilizar a manutenção predial corretiva e preventiva dos prédios públicos municipais de forma eficiente, ágil e economicamente vantajosa. Para tanto, a solução a ser adotada contempla a contratação de empresa especializada, que executará os serviços mediante ordem de serviço, conforme as necessidades que surgirem ao longo da vigência contratual.

O modelo escolhido elimina a necessidade de múltiplas licitações ao longo do tempo, garantindo que os serviços sejam prestados de maneira contínua, sempre que necessário, sem comprometer a funcionalidade dos espaços públicos ou a prestação dos serviços à população. Para viabilizar essa solução, a precificação será baseada na tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE), referência amplamente utilizada para obras e serviços de engenharia, assegurando compatibilidade com os preços praticados no mercado.

O critério de julgamento adotado no certame será o maior percentual de desconto sobre os valores do ORSE e SINAPI/SE, permitindo que a administração obtenha a melhor condição de preço ao longo da execução do contrato. Dessa forma, os serviços serão remunerados conforme a demanda real, aplicando-se o desconto

000514



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

contratado sobre os preços vigentes no momento da execução, garantindo economicidade e previsibilidade nos gastos públicos.

Para assegurar a viabilidade da contratação e garantir a exequibilidade das propostas, será utilizada uma planilha-padrão contendo serviços comumente demandados em manutenções prediais, extraídos do próprio ORSE e SINAPI/SE. Essa planilha servirá de referência para a comprovação da viabilidade dos descontos ofertados, proporcionando um mecanismo objetivo de avaliação para evitar propostas inexequíveis.

A modalidade licitatória será a Concorrência Eletrônica, mediante o uso do sistema de Registro de Preços, conforme o disposto no artigo 6º, inciso XXXVIII, combinado com o parágrafo único do artigo 29 da Lei nº 14.133/2021, garantindo ampla competitividade e transparência ao certame. Além disso, a solução atende ao que dispõe o artigo 23, §2º, inciso II, da mesma lei, ao definir o método de precificação com base na aplicação do desconto sobre os valores de referência do ORSE.

Com a adoção desse modelo, a administração pública terá à disposição uma solução flexível e tecnicamente adequada para lidar com as necessidades eventuais de manutenção predial, garantindo que os serviços sejam executados com qualidade, eficiência e dentro dos limites orçamentários planejados. Além disso, a gestão contratual será simplificada, possibilitando maior controle sobre os gastos e assegurando que todas as intervenções sejam realizadas dentro dos padrões técnicos exigidos.

Portanto, a contratação proposta apresenta um modelo que equilibra economicidade, permitindo ao município manter seus prédios públicos em condições adequadas de uso, preservando o patrimônio público e garantindo um ambiente seguro e funcional para servidores e cidadãos.

7. DOS SERVIÇOS A SEREM REGISTRADOS EM PROCESSO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	ESTIMATIVA	DESCONTO MÍNIMO APLICÁVEL
1	NOME: MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DOS PRÉDIOS DE LAGARTO/SE. ESPECIFICAÇÃO: MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DOS PRÉDIOS PÚBLICOS, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E MÃO DE OBRA ESPECÍFICA, ATRAVÉS DO CRITÉRIO DE MAIOR DESCONTO OFERTADO SOBRE A TABELA DO SISTEMA DE ORÇAMENTO DE OBRAS DE SERGIPE- ORSE E DO SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL- SINAPI.	UND	R\$9.000.000,00	6%



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da presente contratação foi definida com base no planejamento estratégico da **Secretaria Demandante**, que destinou recursos orçamentários para a execução de serviços eventuais de manutenção predial nos prédios públicos municipais ao longo da vigência contratual. Considerando o histórico de despesas com manutenções anteriores e a necessidade de garantir recursos suficientes para atender demandas emergentes, o montante estimado para a contratação é de **R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**.

Para a definição da forma de aferição dos preços a serem praticados, foi adotada como referência a **tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE)**, reconhecida como padrão para precificação de serviços de engenharia no âmbito das contratações públicas. O critério de julgamento da licitação será o **maior percentual de desconto aplicado sobre os valores do ORSE**, garantindo que os serviços sejam remunerados com base nos preços vigentes à época da execução, já ajustados conforme o desconto ofertado pela empresa vencedora.

Com o objetivo de assegurar a economicidade e viabilidade do certame, **foi estabelecido um desconto mínimo obrigatório de 6%** sobre os valores constantes no ORSE. Essa exigência foi definida a partir de **consultas realizadas junto a potenciais fornecedores do ramo**, bem como de uma **avaliação dos resultados de licitações de obras públicas na região**, cujos dados comprobatórios encontram-se anexos ao processo. A adoção desse percentual mínimo visa garantir que a administração pública obtenha condições vantajosas na contratação, ao mesmo tempo em que mantém a atratividade do certame para os concorrentes, assegurando a execução dos serviços dentro dos parâmetros de mercado.

Essa metodologia atende aos termos do **artigo 23, §2º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, que permite a utilização de tabelas de referência oficiais para a formação de preços em contratações públicas. Dessa forma, a estimativa inicial serve como um teto orçamentário para a contratação, enquanto a aplicação do desconto sobre os preços do ORSE assegura que os valores praticados ao longo da execução do contrato sejam compatíveis com as condições de mercado, proporcionando maior economicidade e previsibilidade nos gastos públicos.

A estimativa detalhada do processo será complementada pelas **planilhas anexas**, que servirão de referência para a verificação da exequibilidade dos descontos ofertados, conforme já mencionado nos tópicos anteriores.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Considerando a natureza dos serviços de manutenção predial a serem contratados, a adjudicação será realizada pelo montante **global**, sem parcelamento do objeto, uma vez que a divisão da contratação em lotes ou fracionamentos distintos se mostraria tecnicamente inviável e contraproducente.

000515



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

A manutenção predial envolve uma série de serviços interdependentes que exigem planejamento integrado e execução coordenada para garantir a eficiência e a qualidade das intervenções. Separar os serviços em diferentes contratos poderia gerar dificuldades operacionais, como a necessidade de compatibilização entre prestadores distintos, atrasos na execução e possíveis sobreposições de responsabilidades, o que comprometeria a celeridade e a eficácia das manutenções necessárias.

Além disso, o processo será licitado com base em um **critério de julgamento pelo maior percentual de desconto sobre a tabela do ORSE**, aplicado de forma uniforme a todos os serviços que vierem a ser demandados. O fracionamento da contratação poderia levar à celebração de contratos distintos, cada um com um percentual de desconto diferente, dificultando a administração contratual e reduzindo a transparência e previsibilidade nos custos.

Outro fator determinante para a adjudicação global é a própria **natureza das obras e serviços de engenharia**, que, conforme dispõe a **Lei nº 14.133/2021**, devem ser contratados de maneira integrada sempre que a fragmentação comprometer a economia e a eficiência da execução. A execução por um único contratado possibilita a otimização de recursos, melhor gestão logística e operacional e um controle mais rigoroso sobre a qualidade e o cumprimento das obrigações contratuais.

Dessa forma, o parcelamento do objeto não se justifica sob os aspectos **técnico, econômico e operacional**, razão pela qual a adjudicação deverá ocorrer em **lote único**, garantindo maior economicidade, eficiência na gestão contratual e celeridade na execução das manutenções necessárias nos prédios públicos municipais.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Para a presente contratação, **não há previsão de contratações correlatas**, uma vez que os serviços de manutenção predial a serem executados abrangem, de maneira completa, todas as intervenções necessárias para garantir a conservação e o pleno funcionamento dos prédios públicos municipais.

A empresa contratada será responsável por fornecer tanto a mão de obra quanto os insumos necessários para a execução dos serviços, conforme demanda e com base nos valores ajustados a partir do desconto aplicado sobre a tabela do **ORSE (Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe)**. Dessa forma, a contratação proposta já contempla de maneira autossuficiente a solução demandada, não havendo necessidade de processos licitatórios complementares ou de contratações paralelas para viabilizar sua execução.



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Caso, no decorrer da vigência contratual, surja alguma necessidade excepcional não contemplada no escopo desta contratação, essa demanda deverá ser objeto de um novo estudo e processo próprio, garantindo que não haja sobreposição contratual ou fragmentação indevida dos serviços.

11. ALINHAMENTO COM O PCA

Este Município para o presente exercício não adotou PCA como instrumento básico de planejamento, mas a referida necessidade se encontra devidamente planejada diante das demandas a serem atendidas durante este exercício.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

A contratação dos serviços de manutenção predial corretiva e preventiva, estruturada com base na aplicação de desconto sobre os valores do **ORSE**, proporcionará diversos benefícios para a administração pública e para a população. A adoção desse modelo garantirá maior eficiência, economicidade e agilidade na resposta às necessidades de conservação das edificações públicas, assegurando ambientes adequados para o funcionamento das atividades essenciais.

Entre os principais benefícios a serem alcançados, destacam-se:

- **Continuidade dos serviços públicos** – A manutenção adequada dos prédios públicos evita a interrupção de atividades essenciais, garantindo que serviços como educação, saúde, assistência social e administração pública sejam prestados sem prejuízos à população.
- **Celeridade na execução dos serviços** – A existência de um contrato já estabelecido permitirá que as manutenções sejam iniciadas rapidamente, sem necessidade de abertura de novos processos licitatórios para cada demanda, reduzindo prazos e garantindo respostas imediatas às necessidades estruturais.
- **Otimização de recursos públicos** – O critério de julgamento pelo maior percentual de desconto sobre o **ORSE** garante que os serviços sejam contratados por valores inferiores aos tabelados, proporcionando economia para os cofres públicos e maior previsibilidade nos custos.
- **Eficiência na gestão das edificações públicas** – A realização contínua de manutenções preventivas reduz a necessidade de reformas emergenciais de maior porte, prolongando a vida útil das estruturas e evitando gastos excessivos com recuperação de danos que poderiam ser evitados com intervenções oportunas.
- **Transparência e segurança na precificação** – A utilização do **ORSE** como referência padroniza os valores e garante que os serviços sejam precificados de acordo com as práticas de mercado, assegurando um processo transparente e competitivo.

000516



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

- **Redução de burocracia e economia processual** – A centralização da contratação em um único processo evita a realização de múltiplos certames para diferentes serviços de manutenção, reduzindo a carga administrativa e os custos operacionais relacionados à tramitação de novos processos.
- **Flexibilidade na execução das manutenções** – A contratação em regime de empreitada por preço unitário permite que os serviços sejam definidos no momento da necessidade, garantindo que as intervenções ocorram de forma pontual e precisa, conforme a real demanda dos prédios públicos.

Com a implementação desse modelo de contratação, o município assegura a preservação e a funcionalidade de suas edificações, otimizando recursos, garantindo eficiência na execução dos serviços e promovendo maior qualidade na infraestrutura dos espaços públicos destinados ao atendimento da população.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

Para garantir a perfeita execução do contrato e a efetividade dos serviços de manutenção predial, algumas providências deverão ser adotadas pela administração pública, tanto na fase de contratação quanto na execução e fiscalização dos serviços prestados.

Inicialmente, é essencial a **adequada formalização do processo licitatório**, assegurando que o edital contemple todas as diretrizes necessárias para uma seleção transparente e competitiva, incluindo a exigência de **qualificação técnica e regularidade fiscal da empresa contratada**. Além disso, a metodologia de julgamento pelo **maior percentual de desconto sobre o ORSE** deverá ser amplamente detalhada, garantindo que os licitantes compreendam a forma de precificação e execução contratual.

Durante a vigência do contrato, a administração deverá estabelecer um **sistema eficaz de controle e acompanhamento dos serviços prestados**, designando equipe técnica responsável pela **fiscalização da execução das manutenções** e validação dos valores aplicados, considerando o desconto ofertado no certame. A aplicação desse desconto sobre os valores de referência do ORSE deverá ser rigorosamente verificada, assegurando que os serviços sejam faturados de forma correta e compatível com o mercado.

Outra medida essencial será a **definição criteriosa das ordens de serviço**, garantindo que cada demanda seja previamente analisada e autorizada conforme a necessidade real e a disponibilidade orçamentária, evitando a execução de serviços sem previsão adequada. A administração também deverá manter registros detalhados das manutenções realizadas, incluindo medições, laudos técnicos e justificativas para cada intervenção, possibilitando um controle eficiente e transparente dos gastos.



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Além disso, recomenda-se a **capacitação da equipe interna** que atuará na fiscalização contratual, de modo que os servidores designados estejam aptos a avaliar a conformidade dos serviços executados, verificando aspectos técnicos e a correta aplicação dos parâmetros estabelecidos no contrato.

Por fim, a administração deverá garantir que a **planilha-padrão utilizada para a análise de exequibilidade esteja devidamente anexada ao processo**, servindo como referência para eventuais questionamentos e comprovação da viabilidade econômica das propostas apresentadas.

A adoção dessas providências contribuirá para a efetividade da contratação, assegurando que a manutenção predial dos prédios públicos seja realizada com qualidade, dentro dos princípios da economicidade, eficiência e transparência na gestão dos recursos públicos.

14. MAPA DE RISCO

A elaboração deste mapa de risco visa antecipar possíveis problemas tanto na **fase licitatória** quanto na **execução contratual**, propondo medidas de mitigação e identificando os responsáveis para evitar impactos negativos ao objeto contratado.

Riscos na Fase Licitatória

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Prevenção e Mitigação	Responsável
Falta de interessados no certame	Média	Alta	Divulgar amplamente o edital, promovendo ampla concorrência. Garantir que as condições da licitação sejam atrativas e compatíveis com o mercado.	Comissão de Contratações
Propostas com descontos inexequíveis	Alta	Alta	Exigir a aplicação do desconto ofertado sobre uma planilha-padrão de serviços para comprovação da exequibilidade. Rejeitar propostas inviáveis tecnicamente.	Comissão de Contratações e Equipe Técnica de Engenharia
Questionamentos e impugnações ao edital	Média	Média	Redigir o edital de forma clara e objetiva, prevendo todos os critérios de julgamento e exigências técnicas. Analisar previamente a legalidade de cada cláusula.	Comissão de Contratações e Assessoria Jurídica
Erro na estimativa do valor da contratação	Baixa	Alta	Basear-se em histórico de contratações similares e na precificação do ORSE, além de justificar a estimativa por meio do planejamento estratégico.	Unidade Requisitante e Setor de Planejamento Orçamentário

000517



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Desistência da empresa vencedora antes da assinatura do contrato	Baixa	Alta	Exigir a assinatura de termo de compromisso e aplicar sanções previstas na legislação em caso de descumprimento. Convocar o segundo colocado se necessário.	Comissão de Contratações
--	-------	------	---	--------------------------

Riscos na Execução Contratual

Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Prevenção e Mitigação	Responsável
Atraso na execução dos serviços	Média	Alta	Estabelecer prazos claros para atendimento às ordens de serviço e penalidades em caso de descumprimento. Monitorar a execução por meio da fiscalização contratual.	Fiscal do Contrato e Secretaria Demandante
Serviços executados em desconformidade com as normas técnicas	Baixa	Alta	Exigir comprovação da qualificação técnica da empresa. Fiscalizar a execução por equipe técnica especializada. Aplicar penalidades e exigir correções quando necessário.	Fiscal do Contrato e Equipe Técnica de Engenharia
Dificuldade na fiscalização da correta aplicação do desconto ofertado	Média	Média	Garantir que todas as medições e faturas sejam verificadas com base nos valores atualizados do ORSE, aplicando o desconto contratado.	Fiscal do Contrato e Setor Financeiro
Ordem de serviço emitida sem necessidade real	Baixa	Média	Implementar um controle rigoroso para autorização dos serviços, com avaliação técnica antes da emissão de cada ordem de serviço.	Unidade Requisitante e Secretaria Demandante
Paralisação do contrato por dificuldades financeiras da contratada	Baixa	Alta	Exigir garantias contratuais conforme permitido pela legislação. Aplicar penalidades em caso de descumprimento contratual.	Fiscal do Contrato e Comissão de Contratações

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após a análise detalhada da necessidade de manutenção predial nos prédios públicos municipais, da definição dos requisitos técnicos e operacionais para a contratação, do levantamento de mercado e da avaliação dos riscos inerentes ao processo, conclui-se que a solução proposta é **viável técnica, operacional e economicamente**.

A adoção da tabela do Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE) como referência para precificação, associada ao critério de julgamento baseado no **maior percentual de desconto**, garante **transparência, previsibilidade e economicidade** na execução dos serviços. Além disso, a adjudicação em **lote único**, sem



EDITAL REPUBLICADO
CONCORRENCIA

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

parcelamento, demonstra-se a estratégia mais eficiente, evitando entraves operacionais e burocráticos que comprometeriam a celeridade e a gestão da manutenção predial.

O modelo de contratação estabelecido permite atender às necessidades futuras de manutenção predial de forma ágil, garantindo que cada serviço seja executado conforme demanda real, sem desperdícios de recursos ou necessidade de múltiplos processos licitatórios. O valor estimado de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) foi definido com base em um planejamento estratégico fundamentado na alocação orçamentária específica para essa finalidade, além da avaliação de custos históricos e da realidade de mercado.

A viabilidade do processo é reforçada pela adoção de mecanismos de **fiscalização rigorosa** e de **comprovação de exequibilidade das propostas**, através da exigência de aplicação do desconto ofertado sobre uma **planilha-padrão de serviços**. Esse método evita a contratação de empresas que apresentem propostas insustentáveis e garante que os serviços serão prestados dentro dos parâmetros técnicos e financeiros adequados.

Diante do exposto, declara-se que a contratação planejada é viável e adequada para atender ao interesse público, proporcionando **eficiência na gestão da manutenção predial, otimização dos recursos públicos e continuidade dos serviços essenciais à população**. Com isso, recomenda-se a continuidade do processo para as próximas etapas da contratação.

Lagarto (SE), 16 de setembro de 2025.

Jislaine
JISLAINE DOS SANTOS CARVALHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Marta Maria de Carvalho
MARTA MARIA DE CARVALHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

000518