

000016 

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

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)

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.

000017 

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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 do 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.

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,



000018

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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 LEVAMENTAMENTO QUANTITATIVO

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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

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.
- 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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

Considerando a natureza do objeto e o enquadramento na **Lei nº 14.133/2021**, a modalidade licitatória a ser adotada será a Concorrência, 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 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, 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



000021

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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%

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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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.

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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.

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.
- **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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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.

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



000025

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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
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



000026 @

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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 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

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