ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Manutenção de praças parques jardins e equipamentos esportivos públicos

1 INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a contratação de serviços comuns de engenharia de manutenção preventiva e corretiva, conservação, recuperação e adequação das estruturas físicas, instalações, mobiliário urbano e demais equipamentos integrantes de praças, parques, jardins, áreas públicas de convivência e lazer e equipamentos esportivos públicos do Município de Maragojipe/BA, com fornecimento de mão de obra, materiais, insumos, ferramentas e equipamentos necessários à execução.

A demanda foi formalizada pela Secretaria Municipal de Planejamento por meio do Documento de Formalização de Demanda datado de 5 de novembro de 2026. A contratação será processada por pregão eletrônico para registro de preços, com execução futura e parcelada conforme as necessidades da Administração, nos termos dos arts. 6º, XXI, "a", 18, 29 e 82 a 86 da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 318/2023.

Processo Administrativo nº 570/20226.

2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os espaços públicos de convivência, lazer e prática esportiva do Município estão sujeitos a desgaste contínuo, decorrente do uso coletivo e da exposição às intempéries, que atinge pavimentos, coberturas, alambrados, instalações elétricas e de iluminação, mobiliário urbano, gramados e equipamentos de ginástica e recreação. A falta de intervenção tempestiva compromete a segurança dos usuários e a acessibilidade, reduz a vida útil dos bens e eleva o custo das recuperações futuras.

Essas necessidades surgem de forma recorrente, em locais distintos e em momentos que não podem ser fixados previamente, o que exige instrumento capaz de atender cada demanda à medida que é identificada, sem obrigar o Município a contratar de imediato a totalidade da estimativa.

As condições dos espaços atendidos e a natureza das intervenções estão descritas no memorial descritivo elaborado pela área técnica, que fundamenta os quantitativos estimados. A prioridade alta atribuída no DFD decorre da necessidade de preservar o patrimônio público e a segurança de uso desses espaços.

3 PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação pretendida está prevista no Lei de Diretrizes Orçamentária e na Lei Orçamentária Anual do Município de Maragojipe, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

Por se tratar de registro de preços, a indicação da dotação orçamentária ocorrerá na formalização de cada contrato decorrente da ata.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Delimitação técnica e padronização

O objeto compreende intervenções de manutenção, reparo, reposição e adequação de bens existentes, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade e executadas

com preservação das características originais dos bens, o que o enquadra como serviço comum de engenharia (art. 6º, XXI, "a", da Lei nº 14.133/2021).

Estão atendidos os requisitos do art. 85 da Lei nº 14.133/2021. Há projeto padronizado, sem complexidade técnica e operacional: cada serviço corresponde a uma composição de custo de tabela oficial ou a uma composição própria detalhada no orçamento analítico, com unidade de medida, insumos e coeficientes definidos, e é executado segundo as especificações do memorial descritivo, de forma repetível em qualquer dos locais atendidos. Há necessidade permanente e frequente, decorrente do desgaste contínuo descrito no item 2.

Os itens de telhamento, grama sintética, equipamentos de ginástica e recreação, postes, luminárias e drenagem destinam-se à reposição, recuperação ou adequação de elementos existentes nos espaços atendidos. Não integram o objeto a implantação de equipamento público novo nem a alteração substancial das características originais dos bens.

4.2 Qualificação técnica

A empresa deverá apresentar Atestado de Capacidade Técnica que comprove a execução de alambrado estruturado para quadra esportiva, com quantitativo mínimo de 400,00 m2.

4.3 Requisitos operacionais e de execução

A contratada disponibilizará equipe, equipamentos e ferramentas compatíveis com cada ordem de serviço e manterá responsável técnico e preposto durante a execução. Não há dedicação exclusiva de mão de obra: a remuneração corresponde aos serviços medidos e aceitos.

As áreas em intervenção serão isoladas e sinalizadas, com proteção dos usuários e manutenção de rotas acessíveis. Serão observadas as normas técnicas da ABNT aplicáveis a acessibilidade, instalações elétricas, pavimentos e equipamentos esportivos e de recreação, bem como as normas regulamentadoras de segurança do trabalho, em especial a NR-10, a NR-18 e a NR-35. Os serviços terão início em até 5 dias úteis do recebimento da ordem de serviço.

4.4 Requisitos ambientais e contratuais

A contratada promoverá a segregação, o transporte e a destinação regular dos resíduos, protegerá a vegetação e o sistema de drenagem, controlará poeira e ruído e recuperará as áreas afetadas. Manterá, durante toda a execução, as condições de habilitação e cumprirá as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e ambientais.

5 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram avaliadas três alternativas para o atendimento da necessidade: (i) execução direta pelo Município; (ii) contratação convencional, com escopo e cronograma integralmente definidos; e (iii) registro de preços de serviços padronizados, com contratação conforme a demanda.

A execução direta foi descartada. O Município não dispõe de quadro de pessoal, equipamentos e estoque de materiais suficientes para executar, em diversos locais e de forma simultânea, intervenções de construção civil, instalações elétricas e paisagismo, e a formação dessa estrutura exigiria investimento e prazo incompatíveis com a necessidade.

A contratação convencional pressupõe que todas as intervenções e seus momentos de execução sejam conhecidos de antemão, o que não ocorre na manutenção corretiva, cujas demandas surgem ao longo do tempo. Esse modelo obrigaria o Município a contratar desde logo toda a estimativa, com risco de pagamento por serviços desnecessários ou de aditivos sucessivos.

O registro de preços permite contratar apenas o que for efetivamente necessário, com preços previamente fixados, e é a solução adotada. Os serviços que integram o objeto são usualmente executados por empresas de construção civil, o que assegura a competitividade do certame. Os preços de referência foram obtidos em tabelas oficiais de custos, conforme o item 7.2.

6 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste no registro de preços para futuras contratações de manutenção preventiva e corretiva, conservação e recuperação de praças, parques, jardins e equipamentos esportivos públicos, com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos, em execução indireta por empreitada por preço unitário e com pagamento pelas quantidades efetivamente executadas e aceitas.

O catálogo de serviços abrange retiradas, demolições e remoções; pisos, passeios e acessibilidade; coberturas e alambrados; pintura e acabamentos; mobiliário urbano e equipamentos de ginástica e recreação; jardinagem, paisagismo e gramados; instalações elétricas e iluminação; louças e acessórios; base e drenagem de campos; e redes de proteção, conforme a planilha orçamentária.

6.1 Modalidade e julgamento

A licitação será realizada por pregão eletrônico para registro de preços, em lote único, com julgamento pelo maior desconto percentual sobre os preços unitários da planilha de referência, já acrescidos do BDI. O desconto ofertado incidirá de forma uniforme sobre todos os itens, o que preserva a proporcionalidade entre os preços registrados e afasta o risco de jogo de planilha. Os preços unitários da planilha de referência constituem os preços unitários máximos aceitáveis (art. 82, §1º). A justificativa do lote único consta do item 8.

6.2 Ata e contratos decorrentes

A ata de registro de preços terá vigência de 1 ano, prorrogável por igual período mediante comprovação da vantajosidade dos preços (art. 84 da Lei nº 14.133/2021), e não obriga a Administração a contratar.

Os contratos decorrentes terão vigência inicial de 12 meses, prorrogáveis nas hipóteses legais, e serão formalizados durante a vigência da ata, com objeto, valor, prazo e dotação orçamentária próprios. O cronograma físico-financeiro de 360 dias representa a distribuição estimada da demanda ao longo do período.

6.3 Acionamento, medição e controle

Cada intervenção será precedida de ordem de serviço emitida pela fiscalização, com indicação do local, do diagnóstico, dos itens registrados, dos quantitativos, do valor e do prazo de execução, observado o saldo do contrato.

As medições serão mensais ou por intervenção concluída e terão por base memória de cálculo, registro fotográfico e relatório de execução. Somente serão pagos os serviços executados e aceitos. Os itens de fornecimento isolado de material somente serão remunerados quando não houver, para o mesmo serviço, composição que inclua fornecimento e instalação.

7 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO PREÇO

7.1 Quantidades estimadas

A planilha orçamentária discrimina 164 itens, com unidade, quantidade, preço unitário e preço total. Os quantitativos correspondem à demanda máxima estimada para a vigência da ata e foram

dimensionados pela área técnica a partir das condições dos espaços atendidos, descritas no memorial descritivo.

Os quantitativos de maior expressão são 5.000 m² de telhamento metálico, 5.000 m² de plantio de grama, 3.000 m² de grama sintética, 1.969 m² de rede de proteção e 50 rampas de acessibilidade. A ata registrará as quantidades máximas por item, sem quantidade mínima de contratação.

7.2 Orçamento estimativo

O valor estimado da contratação é de R$ 4.338.247,45 (quatro milhões, trezentos e trinta e oito mil, duzentos e quarenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), composto por R$ 3.558.001,75 de custo direto e R$ 780.245,70 de BDI, e representa o limite máximo de contratação, sem garantia de consumo integral.

Os custos unitários têm como referências o SINAPI e o SBC (setembro de 2026, Bahia), o SICRO (julho de 2026, Bahia), o ORSE (julho de 2026, Sergipe), a SEINFRA (versão 028, Ceará), a AGESUL (junho de 2026, Mato Grosso do Sul) e a EMBASA (junho de 2026), além de duas composições próprias, derivadas das composições SINAPI 103781 e ORSE 276 e detalhadas no orçamento analítico. A utilização dessas tabelas observa o art. 23, §§2º e 3º, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de contratação custeada com recursos próprios do Município.

O BDI de 21,94%, em regime não desonerado, foi calculado pela fórmula do Acórdão TCU nº 2.622/2013 – Plenário e compõe-se de administração central de 4,01%, seguro e garantia de 0,40%, risco de 0,97%, despesas financeiras de 1,21%, lucro de 7,30%, PIS/COFINS de 3,65% e ISS de 2,50%, este correspondente à alíquota de 5% sobre base de cálculo de 50%, conforme a legislação tributária municipal. O percentual situa-se entre o primeiro quartil (19,60%) e o terceiro quartil (24,23%) de referência do referido acórdão para a tipologia adotada. Os encargos sociais seguem o regime não desonerado e estão incorporados aos preços dos insumos de mão de obra.

O orçamento foi elaborado pelo engenheiro civil Everton de Jesus Pinheiro, CREA 30001361858/BA, e integra este estudo juntamente com o orçamento analítico, a composição do BDI e o cronograma físico-financeiro.

8 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A execução será parcelada no tempo, por meio de contratações e ordens de serviço emitidas conforme a demanda. Quanto ao objeto, foram comparadas a adjudicação por item, a divisão em grupos por especialidade e o julgamento em lote único, concluindo-se pelo lote único pelas razões a seguir, nos termos dos arts. 47, §1º, e 82, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

Inviabilidade técnica da adjudicação por item. Os 164 itens não são serviços autônomos, mas etapas de uma mesma intervenção no mesmo espaço físico. A recuperação de uma quadra, por exemplo, envolve demolição, base e drenagem, piso, alambrado, rede de proteção, pintura, demarcação, iluminação e mobiliário, executados em sequência e com interfaces entre si. A adjudicação por item colocaria diversas empresas atuando simultaneamente no mesmo local, sem responsável único pela compatibilização das etapas, pela segurança da área isolada e pelo resultado final, e impediria a apuração de responsabilidade por defeitos decorrentes da interface entre serviços (art. 47, §1º, I).

Inviabilidade da divisão em grupos por especialidade. A distribuição do orçamento demonstra a predominância de serviços de construção civil, executados pelo mesmo segmento de mercado:

Grupo de serviços	Valor com BDI (R$)	% do total

Superestrutura e cobertura	1.023.858,72	23,60%
Jardinagem, paisagismo e gramado	834.234,25	19,23%
Instalações elétricas	595.461,69	13,73%
Infraestrutura (pisos, passeios e acessibilidade)	565.348,50	13,03%
Pintura e acabamentos	550.729,04	12,69%
Equipamentos e mobiliário urbano	419.739,77	9,68%
Retiradas, demolições e remoções	99.996,02	2,30%
Serviços complementares	91.699,95	2,11%
Tela de cobertura para campo	76.165,30	1,76%
Base e drenagem para campo	39.192,11	0,90%
Louças e acessórios	38.496,60	0,89%
Placa de identificação	3.325,50	0,08%
Total	**4.338.247,45**	**100,00%**

O grupo de jardinagem tem como principal item a grama sintética de quadras esportivas (R$ 676.080,00), serviço de revestimento executado por empresas de engenharia. A jardinagem e o paisagismo em sentido estrito (plantio de grama natural, mudas, terra vegetal e forrações) somam R$ 158.154,25, apenas 3,65% do valor estimado. As instalações elétricas destinam-se à iluminação dos próprios espaços e estão integradas aos serviços de pisos, bases de postes e caixas de passagem. Louças e acessórios, base e drenagem e redes de proteção têm valor reduzido e são complementares às intervenções principais. A segregação dessas parcelas produziria lotes de pequeno valor, pouco atrativos ao mercado, com risco de licitação deserta e de desatendimento de demandas que dependem de execução conjunta.

Vantagem econômica. O lote único concentra em uma só contratada a mobilização de equipe, equipamentos e transporte para cada local, evita a incidência repetida de custos de administração local e central e permite à Administração manter um único contrato, com uma só fiscalização, medição e rotina de pagamento, reduzindo o custo de gestão (art. 47, §1º, II). O desconto uniforme garante que a vantagem obtida na disputa alcance todos os itens.

Preservação da competitividade. O objeto é de natureza comum e compatível com a atuação de empresas de construção civil de pequeno e médio porte, inclusive microempresas e empresas de pequeno porte, que terão tratamento favorecido. A qualificação técnica limita-se a duas parcelas, com quantitativos mínimos de 50% e admissão de somatório de atestados, o que afasta restrição indevida à participação (art. 47, §1º, III).

Os preços unitários da planilha de referência funcionarão como critério de aceitabilidade no julgamento, e a eventual contratação isolada de item do lote dependerá de prévia pesquisa de mercado e demonstração de vantagem (art. 82, §2º).

9 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se preservar a segurança, a acessibilidade e a disponibilidade dos espaços públicos; ampliar a vida útil de estruturas e equipamentos; organizar a manutenção preventiva; reduzir o agravamento de falhas e a necessidade de intervenções corretivas mais onerosas; e dar rastreabilidade à aplicação dos recursos.

A execução será acompanhada pelos seguintes indicadores: cumprimento do prazo de início previsto na ordem de serviço; cumprimento do prazo de conclusão de cada intervenção; índice de serviços refeitos por inconformidade; e conformidade das medições apresentadas. As metas e as consequências do desempenho insuficiente constarão do Termo de Referência.

10 ANÁLISE DOS RISCOS DA LICITAÇÃO E DA EXECUÇÃO

Na licitação, os principais riscos são o enquadramento de implantação nova como manutenção, a restrição à competitividade e a apresentação de propostas inexequíveis. São tratados, respectivamente, pela delimitação do escopo à reposição e recuperação de bens existentes (item 4.1), pela limitação das exigências de habilitação às parcelas relevantes (item 4.2) e pela análise de exequibilidade prevista no art. 59 da Lei nº 14.133/2021.

Na execução, destacam-se os riscos de atraso por chuvas e logística, acidentes com usuários, emprego de materiais inadequados, sobreposição com outros contratos, medições incorretas e destinação irregular de resíduos, mitigados pela programação das frentes, pelo isolamento e sinalização das áreas, pela fiscalização técnica, pelos registros de medição, pelo controle de saldos e pela verificação da destinação dos resíduos.

Por não se tratar de contratação de grande vulto nem de regime de contratação integrada ou semi-integrada, não é obrigatória a matriz de alocação de riscos (art. 22, §3º), que não será adotada.

11 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DOS CONTRATOS

Antes de cada contrato decorrente da ata, a Administração designará formalmente o gestor e os fiscais, verificará a disponibilidade orçamentária e o saldo da ata e promoverá reunião inicial com a contratada para apresentação do plano de fiscalização. Os servidores designados serão orientados quanto às rotinas de emissão de ordens de serviço, medição e controle de saldos.

Indica-se para a fiscalização técnica o engenheiro civil Túlio Ferreira de Abreu Barreto, CREA 77880/BA, que acompanha a demanda desde a sua formalização, e, como autoridade requisitante, o Secretário Municipal de Planejamento, Clerisvaldo Nascimento de Andrade.

O procedimento de intenção de registro de preços é dispensado, uma vez que o Município, por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento, é o único contratante, sem previsão de órgãos participantes (art. 86, §1º, da Lei nº 14.133/2021).

12 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

Não há contratação vigente com objeto coincidente ao desta contratação. As intervenções na iluminação dos espaços atendidos serão compatibilizadas com os serviços de iluminação pública do Município, e os serviços de jardinagem com os de limpeza urbana, de modo a evitar duplicidade de intervenção e de pagamento sobre o mesmo bem.

13 IMPACTOS AMBIENTAIS

As intervenções podem gerar entulho, peças metálicas, madeira, componentes elétricos, resíduos vegetais, embalagens e resíduos de revestimentos e gramados, além de poeira e ruído durante a execução.

Serão exigidos o manejo e a destinação ambientalmente adequados dos resíduos, conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas aplicáveis, o controle de emissões, a proteção de árvores e áreas permeáveis e a logística reversa de lâmpadas e componentes elétricos substituídos.

As especificações privilegiam materiais duráveis, luminárias de LED e o reaproveitamento de materiais, quando tecnicamente viável. A poda ou supressão de vegetação dependerá de autorização do órgão municipal de meio ambiente.

14 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade técnica e econômica da contratação por pregão eletrônico para registro de preços de serviços comuns de engenharia, em lote único, com julgamento pelo maior desconto e execução por empreitada por preço unitário. A solução atende à necessidade descrita, permite contratar apenas os serviços efetivamente demandados e assegura preços compatíveis com as referências oficiais.

Recomenda-se o prosseguimento da fase preparatória, com a elaboração do Termo de Referência, do edital e das minutas da ata de registro de preços e do contrato.

Maragogipe/BA, 09 de novembro de 2026.

Túlio Ferreira de Abreu Barreto
CREA 77880/BA

Everton de Jesus Pinheiro
CREA: 30001369-73/BA

CLERISVALDO NASCIMENTO DE ANDRADE
Secretário de Planejamento