

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
EMPRESA MUNICIPAL DE PAVIMENTAÇÃO E URBANIDADES
JUIZ DE FORA, 21 DE JULHO DE 2025

I – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público (ART. 5, I).

1.1. A EMPAV é uma empresa pública, criada pela Lei Municipal nº 4755, de 17 de dezembro de 1974, vinculada ao Município de Juiz de Fora, responsável pelos serviços de pavimentação e recomposição asfáltica da malha viária de Juiz de Fora, inclusa a produção de massa asfáltica; pela manutenção e conservação de praças, parques e jardins e pela execução de diversas obras de engenharia no Município de Juiz de Fora. Por intermédio da Diretoria Administrativa e Financeira e da Diretoria Técnica Operacional, realiza o planejamento dos quantitativos necessários ao atendimento das demandas, bem como dos recursos financeiros ao provimento de tais ações.

1.2. A contratação em questão visa atender à necessidade de realizar serviços de zeladoria e manutenção urbana em áreas de interesse da EMPAV e do Município, visando garantir a conservação, segurança e adequada utilização desses espaços pela população. A partir de uma análise do estado atual dessas áreas, identificou-se a demanda por diversos serviços, tais como remoção de revestimentos em muros, manutenção de pisos em concreto, execução de instalações hidrossanitárias, pintura, entre outros. A realização desses serviços é fundamental para promover a qualidade de vida da comunidade, contribuindo para a preservação do patrimônio público e proporcionando ambientes mais agradáveis e seguros para os cidadãos.

1.3. Pelos motivos relatados, vê-se a necessidade de dispor de uma empresa capaz de atender em tempo hábil às diversas localidades do Município. Por se tratar de uma execução descentralizada, espera-se, com esse estudo técnico, encontrar a melhor solução para garantir a efetivação de tais operações.

2. Estimativas das quantidades a serem potencialmente contratadas, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (art. 5, III).

2.1. A partir de um levantamento de todas as áreas da cidade, foi possível elaborar um orçamento preliminar dos serviços a serem executados. Tal orçamento pode sofrer alterações ao longo do tempo, já que o levantamento não abordou tecnicamente as nuances de cada intervenção. Sendo assim, ao considerar todas as áreas possíveis de sofrerem alguma intervenção, foi estimado o valor de **R\$ 978.456,87 (Novecentos e setenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e sete centavos)** para executar todas as reformas e instalações necessárias.

2.2. Valor foi definido considerando o escopo do serviço, definindo-se os principais tipos de serviços a serem executados, em seus respectivos quantitativos. São eles:

- Remoção de revestimentos em muros, paredes e muretas.
- Execução de revestimento em argamassa.
- Execução de alvenarias, muros e paredes em geral.
- Execução e manutenção de estruturas de concreto.
- Execução e manutenção de estruturas metálicas.
- Execução e manutenção de instalações hidrossanitárias.
- Execução e manutenção de drenagem de águas pluviais.
- Execução e manutenção de instalações elétricas de baixa tensão.
- Execução de serviços de pintura em geral, incluindo lixamento, aplicação de massa e acabamento em superfícies diversas.
- Pintura de estruturas metálicas, madeiras, paredes e pisos.
- Execução de calçamento em pedra portuguesa ou bloco cimentício intertravado.
- Execução e manutenção de pisos de concreto.
- Assentamento de pisos cerâmicos, porcelanato, cimentícios ou similares.
- Assentamento de rodapés e rejuntamentos.
- Troca e instalação de tampas e grades de bueiros, bocas de lobo e caixas de passagem.
- Execução de caixas de passagem e inspeção para redes de água e esgoto.
- Manutenção e execução de sarjetas e calhas para drenagem.
- Manutenção de gradis, guarda-corpos e portões metálicos.
- Serviços de solda em estruturas metálicas.
- Manutenção e execução de coberturas metálicas ou em madeira.
- Assentamento de telhas cerâmicas, galvanizadas ou de fibrocimento.
- Impermeabilização de coberturas e lajes.
- Manutenção de estruturas de madeira em geral.
- Instalação e manutenção de esquadrias de alumínio, ferro, madeira ou materiais similares.

- Instalação e substituição de ferragens, trincos, fechaduras e dobradiças.
- Execução de rampas e adaptações de acessibilidade.
- Demolição de estruturas de alvenaria, concreto, madeira ou metálicas.
- Preparo e limpeza de superfícies para intervenção.

3. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração (art. 5º, X).

3.1. Este procedimento se faz necessário dado o planejamento de serviços para os anos de 2025 e 2026, em que se espera realizar intervenções pontuais, de caráter preventivo ou corretivo, ou pequenas implantações, em logradouros de interesse da EMPAV e do Município de Juiz de Fora, para que seja assegurado seu bom estado de conservação e funcionalidade no usufruto da população.

4. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 5º, II).

4.1. Para executar os serviços do objeto desta contratação, a empresa deve se atentar aos prazos de execução, a grande variedade de locais, bem como o tipo de serviço a ser executado. Dito isto, abaixo estão elencados os principais requisitos para atingir o objetivo desta contratação:

4.1.1. Executar os serviços discriminados nas composições de serviço da tabela SINAPI, preferencialmente, e nos casos em que não for possível encontrar a composição na SINAPI, utilizar a tabela SETOP, SUDECAP, SICRO ou outras tabelas de referência;

4.2. Para a execução dos serviços, deve-se dimensionar o número de equipes necessárias para cumprir o cronograma de execução dentro do prazo total estipulado pela EMPAV. O prazo máximo estipulado é de 12 meses a contar da primeira ordem de serviço;

4.3. A empresa deve executar, dentro da melhor técnica, os serviços contratados, obedecendo rigorosamente às normas da ABNT, especificações, projetos e instruções da fiscalização da EMPAV.

4.4. A empresa deve possuir estrutura e pessoal suficiente para determinar e controlar a logística de execução dos serviços, de forma que os prazos estipulados sejam cumpridos.

II – ANÁLISE DE SOLUÇÕES

1. Levantamento de Mercado (art. 5º, IV)

1.1. Por se tratar de um serviço complexo no que tange à logística operacional, foi feito um levantamento nas tabelas oficiais de referência (SINAPI, SICOR, SUDECAP e outras) para seleção e especificação dos serviços escopos do contrato.

1.2. Não foi necessário processo de levantamento, uma vez que o mercado de serviços comuns de engenharia apresenta uma ampla disponibilidade de empresas especializadas na execução dos serviços em questão. Esse cenário evidencia a existência de uma concorrência saudável e favorece a obtenção de propostas competitivas.

1.3. Os preços dos serviços foram baseados em tabelas referenciais oficiais, dispensando a necessidade de um processo de levantamento de mercado. Além disso, levou-se em consideração os contratos anteriores da EMPAV, nos quais o regime de execução foi similar, resultando em serviços executados com êxito.

1.4. Durante o levantamento, observou-se um interesse significativo por parte de diversas empresas em participar deste tipo de licitação. Além disso, análises de contratos similares em outros municípios indicaram uma boa adesão do mercado a esse tipo de processo licitatório.

1.5. Sendo assim, conclui-se que o mercado está apto a atender às demandas apresentadas pela Administração Municipal, garantindo assim a viabilidade e a competitividade do processo licitatório.

2. Estimativa do valor da contratação (art. 5º, V)

2.1. O valor da contratação foi estimado com base no levantamento dos logradouros aptos a receberem melhorias. A partir do levantamento, foi elaborado um orçamento estimado, com base na Tabela SINAPI, definindo-se o valor máximo da contratação.

2.2. O valor da contratação está estimado em R\$ 978.456,87 (Novecentos e setenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e sete centavos), considerando a necessidade de reforma nos diversos locais do município.

2.3. Por se tratar de um registro de preços baseado na tabela SINAPI e outras referências, o valor estimado será determinado conforme os preços vigentes no momento da abertura das propostas.

3. Escolha da solução (consequência dos incisos VIII e XI, do art. 5º)

Soluções	Vantagens	Desvantagens
Sistema de registro de preço através de composições da Tabela SINAPI – Sem divisão de lotes	Maior flexibilidade para definir os serviços a serem executados em cada logradouro Não obrigatoriedade em gastar todo o quantitativo Maior facilidade para gerir (única empresa) e fiscalizar	Menor quantidade de empresas aptas a executarem

	Maior facilidade na elaboração dos documentos do procedimento licitatório	
Sistema de registro de preço através de composições da Tabela SINAPI – Com divisão de lotes	Além das duas primeiras vantagens da solução anterior: Maior número de empresas aptas a executarem	Maior dificuldade para gerir e fiscalizar, comparado à contratação de uma única empresa
Contratação de empresa através de licitação tradicional – Com ou sem divisão de lotes	Possibilidade de atrair mais empresas devido à certeza do gasto de todo o quantitativo	Obrigatoriedade em gastar todo o quantitativo Desenvolvimento prévio de projetos e definição precisa dos quantitativos de cada serviço

III – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1. Descrição da solução como um todo (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. 5º. VI)

1.1. A partir da listagem de vantagens e desvantagens de cada opção, levou-se em consideração a solução já adotada pela EMPAV em outra contratação semelhante. Sendo assim, por garantir maior flexibilização para a empresa, bem como possibilidades de alteração do tipo e dos lugares necessários para reformar, é mais viável **a adoção do Sistema de registro de preço através de composições das tabelas de referência – Sem divisão de lotes.**

1.2. Entretanto, faz-se necessário um acompanhamento dos serviços de forma que os prazos sejam cumpridos fielmente, motivo pelo qual se optou por adotar um Instrumento de Medição de Resultados, que visa descontar da medição percentuais sobre o valor total caso a empresa não cumpra os prazos previstos nos documentos do certame.

2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação – (art. 5º. VII)

2.1. Optou-se pelo não parcelamento do objeto tendo em vista a complexidade da gestão de diversas empresas em cada frente de serviço.

3. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 5. IX)

3.1. Não existem contratações correlatas.

4. Resultados pretendidos (art. 5º, XI)

4.1. Os resultados pretendidos com a contratação dos serviços de zeladoria e manutenção urbana são diversos e contribuem para o atendimento das necessidades da comunidade e o cumprimento das políticas públicas municipais.

5. Providências a serem adotadas (art. 5º, XII)

5.1. A EMPAV deve participar ativamente no que tange à fiscalização da execução dos serviços contratados, para garantir o cumprimento das obrigações contratuais, a qualidade dos serviços prestados e o alcance dos resultados pretendidos. A partir desta construção conjunta com a empresa vencedora do certame, pode-se garantir maior controle dos serviços prestados, além de nortear a empresa trazendo definições acerca dos serviços prestados.

6. Possíveis impactos ambientais (art. 5º, XIII)

6.1. A destinação correta dos resíduos sólidos provenientes das reformas é um dos possíveis impactos ambientais. Visando mitigá-la, a fiscalização deve garantir que, ao final do serviço em cada logradouro, esta seja limpa e os resíduos sejam destinados em local apropriado.

IV – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Em suma, conclui-se que a execução de serviços comuns de engenharia em locais diversos do Município busca trazer de volta o objeto social destes locais de interesse da EMPAV e do Município. Através das reuniões do levantamento de mercado, percebeu-se que este objetivo poderia ser alcançado com as devidas medidas de controle e as especificações adequadas. Sendo assim, será desenvolvido um termo de referência que abarque todas estas especificações para garantir que uma empresa qualificada seja contratada.

Assinatura do Servidor Responsável