



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

Rua Jaime Venturato, 50 – São Geraldo, Varginha-MG  
Telefone: (35) 3690 2311



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**Lei Federal nº 14.133/2021**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

**Prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de mão de obra, equipamentos e ferramental necessário para atender às necessidades dos Próprios Públicos municipais de Varginha/MG.**

## 1. IDENTIFICAÇÕES

### 1.1. Unidade realizadora do ETP: Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

## 2. INTRODUÇÃO

### 2.1. Fundamento legal:

- Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.
- Decreto Municipal nº 11.595/2023

**Conceito legal:** de acordo com o art. 6º, inciso XX da Lei Federal nº 14.133/2021, o estudo técnico preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

**Objetivos do Estudo técnico preliminar:** tem por objetivo analisar a necessidade ou o problema apresentado, e a partir daí identificar e demonstrar a viabilidade técnica e econômica das possíveis soluções, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, diretamente por dispensa ou inexigibilidade, ou mediante as modalidades de licitação.

## 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE OU DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO COM INDICAÇÃO DOS QUANTITATIVOS (ART. 18, §1º, I E IV) – REQUISITO OBRIGATÓRIO

O presente estudo preliminar tem como propósito assegurar a viabilidade técnica da contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de mão de obra, equipamentos e ferramental necessário para atender às necessidades dos Próprios Públicos municipais de Varginha/MG, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência. O

objetivo da licitação é realizar de forma ágil e eficiente os serviços de manutenção predial e urbana, proporcionando maior conforto e melhores condições de infraestrutura ao perfeito funcionamento das atividades desenvolvidas.

A fim de garantir um serviço de melhor qualidade e com celeridade, se faz necessária a referida contratação, haja vista a crescente demanda de processos solicitando serviços de reparo, adaptação, adequação e conserto, reforma e construção, entre outros, considerando que estes serviços podem ser executados de forma indireta e que existe a indisponibilidade de mão de obra especializada no quadro funcional desta municipalidade em quantidade suficiente para atender a demanda existente.



#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, III)**

##### **4.1. Quais são os padrões mínimos de qualidades relativas ao objeto?**

Os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva deverão ser executados por empresa especializada, com mão de obra qualificada e devidamente uniformizada, utilizando ferramentas e equipamentos adequados e em perfeito estado de conservação. A contratada deverá seguir as normas técnicas aplicáveis (NBRs pertinentes da ABNT) e às orientações dos fiscais de contrato, garantindo a qualidade, segurança e durabilidade dos serviços executados.

Todos os materiais utilizados deverão ser novos, de primeira linha e não serão aceitos, em hipótese alguma, produtos previamente utilizados ou falsificados. O recebimento provisório ou definitivo do serviço pela área responsável não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato ou por vícios do produto.

O prazo de garantia deverá respeitar o prazo médio praticado no mercado para cada item individualmente a ser contratado via Pregão Eletrônico. A contratada será responsável por qualquer dano decorrente da má execução dos serviços, devendo realizar os reparos necessários sem ônus adicional para a Administração.

	<p><b>PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA</b>  <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE</b></p> <p>Rua Jaime Venturato, 50 – São Geraldo, Varginha-MG          Telefone: (35) 3690 2311</p>	
---	--	---

**4.2. Por quanto tempo a solução deverá ficar disponível à Administração (informação que influenciará a duração do contrato)?**

Os serviços serão prestados de forma contínua, pelo período inicial de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme o disposto nos artigos 105 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, desde que atendido o interesse público e mantidas as condições vantajosas para a Administração.

A execução das atividades deverá ocorrer dentro do horário de expediente dos órgãos atendidos, podendo, excepcionalmente, haver serviços noturnos ou em finais de semana quando houver necessidade emergencial ou situações que impeçam a paralisação das atividades administrativas.

**4.3. Prazo e local específicos de execução do objeto**

Os serviços serão executados nas instalações dos prédios e setores vinculados à Secretaria Municipal de Meio Ambiente da Prefeitura de Varginha/MG, conforme demanda e cronograma estabelecido pela fiscalização. Os atendimentos deverão ocorrer de forma rápida e eficiente, considerando o caráter essencial e contínuo das atividades públicas.

A empresa contratada deverá manter equipe disponível para atendimento imediato às solicitações da Administração, respeitando as condições estabelecidas no contrato e as especificações técnicas constantes no Termo de Referência.

**5. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS E ESTIMATIVA DO VALOR DA POTENCIAL CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, V E VI) – REQUISITO OBRIGATÓRIO**

SERVIÇO	LOCAL	QTDE	UNIDADE
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA, MATERIAIS E INSUMOS (09 FUNCIONÁRIOS)	INSTALAÇÕES DOS PRÉDIOS DOS SETORES DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE DA PREFEITURA DE VARGINHA	12	Mês



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

Rua Jaime Venturato, 50 – São Geraldo, Varginha-MG  
Telefone: (35) 3690 2311



### 5.1. Levantamento de mercado (art. 18, §1º, V)

O levantamento de Mercado foi realizado analisando o mercado local por meio de pesquisas de portais do governo, tais como o painel de preço e portal das compras públicas para a contratação dos serviços descritos.

A pesquisa de preços de mercado gerou uma estimativa de **R\$597.264,00** (quinhentos e noventa e sete mil duzentos e sessenta e quatro reais). Os preços apresentados refletem os preços praticados no mercado e essa análise foi realizada observando os aspectos de viabilidade mercadológica, economicidade, eficácia, eficiência e padronização.

As pesquisas foram realizadas de forma a não tendenciar soluções, evitando preços exagerados, mas mantendo as características fundamentais para obtenção correta dos serviços em questão de modo a garantir a efetiva vantajosidade em favor da Administração. As unidades de medidas apresentadas refletem no melhor custo/benefício, dentro da prática já observada nas Secretarias requisitantes.

### 5.2. Estimativa do valor da contratação (art. 18, §1º, VI)

Com base no levantamento de consumo de prestação de serviços de manutenção predial, descrevemos abaixo a quantidades e os serviços a serem prestados para o período de 12 (doze) meses:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO ESTIMADO MENSAL	VALOR TOTAL POR ITEM
1	Prestação de serviços de manutenção predial com fornecimento de mão de obra, materiais e insumos (09 funcionários)	SVC	12	<b>R\$ 49.772,00</b>	<b>R\$ 597.264,00</b>

### **5.3. Escolha da solução (consequência dos incisos V e VI do art. 18, §1º)**

Considerando a necessidade da Administração em garantir atendimento clínico, cirúrgico e emergencial a animais sob sua responsabilidade, foram analisadas as seguintes alternativas:

Solução 1 – Contratação De Empresa Especializada Em Manutenção Predial

Solução 2 – Execução Direta Com Equipe Própria

Solução 3 – Contratação Individual De Profissionais Autônomos Conforme Demanda

Após a análise das alternativas e da estimativa de valor da potencial contratação, identificou-se que a melhor solução para atender à necessidade de manutenção predial preventiva e corretiva dos próprios públicos municipais é a contratação de empresa especializada que forneça mão de obra, equipamentos, materiais e ferramentas adequados, de forma continuada, através de Pregão Eletrônico, com possibilidades de participarem empresas a fim de gerar economicidade através dos lances ofertados no Portal de Compras, tal contratação será conforme demanda apresentada pelos setores da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Essa solução se mostrou a mais viável técnica e economicamente, considerando que o Município não dispõe de quantidade de equipe própria suficiente para atender toda prefeitura e que a terceirização do serviço garante agilidade, qualidade, padronização e continuidade na execução dos reparos, reformas e adequações estruturais.

A seguir, apresenta-se o quadro comparativo das soluções avaliadas:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

Rua Jaime Venturato, 50 – São Geraldo, Varginha-MG  
Telefone: (35) 3690 2311



REQUISITO /QUESTIONAMENTO	SOLUÇÃO 1 – CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM MANUTENÇÃO PREDIAL	SOLUÇÃO 2 – EXECUÇÃO DIRETA COM EQUIPE PRÓPRIA	SOLUÇÃO 3 – CONTRATAÇÃO INDIVIDUAL DE PROFISSIONAIS AUTÔNOMOS CONFORME DEMANDA
A solução apresentada já foi utilizada em outro ente com realidade semelhante?	<b>SIM</b>	<b>SIM</b>	<b>SIM</b>
A solução apresentada gera impacto ambiental?	<b>SIM</b>	<b>SIM</b>	<b>SIM</b>
A solução apresenta o menor custo global considerando eficiência e continuidade?	<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	<b>NÃO</b>

Dentre as soluções avaliadas, a Solução 1: contratação de empresa especializada, foi a que apresentou melhor custo-benefício, maior viabilidade operacional, e garantias de qualidade técnica e segurança na execução dos serviços.

Além disso, essa modalidade assegura planejamento, controle e rastreabilidade das atividades realizadas, evitando paralisações e garantindo o atendimento tempestivo das demandas dos prédios públicos municipais, o que é essencial para o bom funcionamento da Administração.

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA E CIRCUNSTÂNCIAS CORRELATAS (ART. 18, §1º, VII a XII)**

### **6.1. Descrição da solução como um todo (art. 18, §1º, VII) – Requisito obrigatório**

A solução identificada como mais adequada consiste na contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e ferramentas necessários, visando





**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

Rua Jaime Venturato, 50 – São Geraldo, Varginha-MG  
Telefone: (35) 3690 2311



- Garantir o pleno atendimento do objeto e a boa execução dos serviços de manutenção predial com padrões de qualidade, eficiência, sustentabilidade e produtividade mínima atendidos.
- Montar uma formatação da contratação levando em conta a demanda municipal por serviços de manutenção predial com mitigação de potenciais riscos à segurança da população e garantia de pleno atendimento dos serviços públicos necessários.

#### **6.4. Providências a serem adotadas (art. 18, §1º, X)**

Considerando-se que os itens em questão já foram objeto de outras contratações por parte deste Município, para o correto atendimento das necessidades da Administração não serão necessárias outras providências.

#### **6.5. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, §1º, XI)**

Verifica-se que não existe nenhuma contratação correlata ou interdependente relacionada com os objetos da contratação pretendida, já realizadas ou mesmo futuras.

#### **6.6. Descrição de possíveis impactos ambientais (art. 18, §1º, XII)**

Otimizar a utilização de equipamentos à base de combustíveis fósseis de forma a minimizar a emissão de poluentes. Adotar medidas para evitar o desperdício de água tratada. Utilizar equipamentos de limpeza que gerem menos ruídos no seu funcionamento. Respeitar e fazer cumprir a legislação de proteção ao meio ambiente, previstas nas normas regulamentadoras pertinentes. Respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.

### **7. CONCLUSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ART. 18, §1º, XIII) – REQUISITO OBRIGATÓRIO**

A solução apresentada neste ETP demonstra que a contratação de empresa para prestação de serviços de manutenção predial irá atender as necessidades que motivaram este



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGINHA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

Rua Jaime Venturato, 50 – São Geraldo, Varginha-MG  
Telefone: (35) 3690 2311



estudo, garantido o melhoramento de instalações, estruturas, espaços, passeios e ambientes, mantendo em permanente condição de atender adequadamente às demandas institucionais bem como da população usuária dos serviços e bens públicos.

Considerando as informações a respeito das opções encontradas, justifica-se a viabilidade de aplicar-se a solução apresentada a fim de suprir a demanda, sendo esta a que melhor se ajusta às necessidades da Administração.

Dessa forma, havendo recursos orçamentários suficientes, conclui-se pela total viabilidade da contratação de serviços de manutenção predial por meio de Processo Licitatório, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO MENSAL.

## **8. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL**

O artigo 18 da Lei Federal nº. 14.133/2021, estabelece os requisitos que fazem parte do Estudo Técnico Preliminar, e determina no seu §2º, que em caso de não haver previsão no plano de contratação anual – PCA, deverá ser apresentada justificativa.

Dessa forma, considerando que o Município não elaborou do Plano de Contratação Anual, resta demonstrado a justificativa conforme determina a legislação.

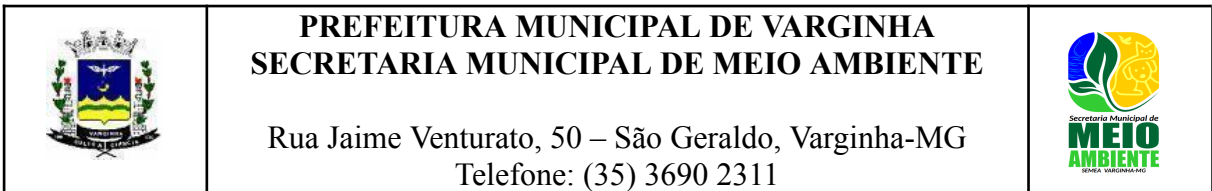
## **9. APROVAÇÃO E ASSINATURA**

O presente Estudo Técnico Preliminar foi realizado pelo(s) servidor(es) abaixo:

**Ana Caroline Messias Tavares**

Assessor de Gabinete

Matrícula 301880



O acompanhamento e fiscalização do contrato serão realizados pelos servidores abaixo:

**Rosimeire de Paula Correa Ferreira**

**Gestor do Contrato**

**Matrícula 326244**

**Rafaela Belo Aguiar**

**Fiscal Técnico**

**Matrícula 325493**

O Secretário Municipal de Meio Ambiente aprova este Estudo Técnico Preliminar com sua solução apontada.

**Varginha, 11 de novembro de 2025.**

**Cláudio Abreu**

Secretário Municipal de Meio Ambiente

Matrícula 322053

## Assinantes

---

## Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.  
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

**5V2****P0K****9WN****4KW**