

## MMG-PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS DE MINAS

**Estudo Técnico Preliminar 79/2026****1. Informações Básicas**

Número do processo:

**2. Descrição da necessidade**

Contratação de empresa especializada para a execução de serviços de engenharia de natureza comum, abrangendo manutenção predial preventiva e corretiva, ampliação, revitalização e reparos, com fornecimento de materiais, mão de obra e equipamentos, envolvendo sistemas, instalações e equipamentos prediais, bem como bens públicos municipais (próprios, locados, tombados, conveniados, cedidos ou de uso comum) além da implementação de meios preventivos necessários à infraestrutura do Município de Patos de Minas.

**3. Área requisitante**

| Área Requisitante                      | Responsável       |
|--|-------------------|
| Secretaria Municipal de Obras Públicas | Marcos José Braga |

**4. Descrição dos Requisitos da Contratação**

As empresas participantes deverão apresentar a fim de comprovar ter capacidade de executar o objeto proposto:

**Operacional:** Certidão atualizada de registro ou inscrição da empresa licitante e de seu responsável técnico no CREA /CAU. Comprovação de capacidade técnico-operacional de que o empresa tenha executado serviços compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto licitado, através da apresentação de atestado (s) compatível (is) com o objeto licitado.

**Profissional:** Comprovação de capacidade técnico-profissional do responsável técnico da empresa licitante para execução de serviço compatível em características, quantidades e prazos com o objeto licitado, através da apresentação de atestado compatível com o objeto licitado, expedido por empresa Pública ou Privada, conforme Lei nº 14.133/21, devidamente registrado (s) nas entidades profissionais competentes, acompanhado (s) pela(s) devida(s) Certidão (ões) de Acervo(s) Técnico(s) – CAT(s), comprovando através de atestados/acervos técnicos.

Os serviços serão prestados por empresa especializada em serviços de manutenção corretiva e preventiva dos prédios públicos da zona urbana e distritos no Município de Patos de Minas, que possua em seu quadro profissional (is) técnico(s), habilitado(s), regularmente inscrito(s) em seus respectivo(s) órgãos de Classe, permitindo-lhes, então, a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT. Além disso, a empresa deve estar em conformidade com os padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

Requisitar-se-á ainda do contrato a comprovação de experiência técnica aplicada na área manutenção predial, com a demonstração de realização de obras e serviços de engenharia compatíveis aos estabelecidos no Projeto. Para tanto, a empresa licitante deverá comprovar capacidade técnico-operacional da empresa e capacidade técnico- profissional do responsável técnico.

A empresa vencedora deverá estabelecer escritório na cidade, visando otimizar a comunicação com o contratante para a tomada de providência, envio de documentos, dentre outros. Os servidores Marcos José Braga, da Secretaria Municipal de Obras Públicas, será responsável por quaisquer esclarecimentos sobre o projeto. Telefones para contato: (34) 3822-9718

Os requisitos indispensáveis para contratação de empresa para serviços de coleta, armazenamento, transporte e disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos que o Município de Patos de Minas, deve dispor para atender à demanda, incluindo padrões mínimos de qualidade, de forma a permitir a seleção da proposta mais vantajosa, são os seguintes:

#### 1.1. Requisitos necessários para o atendimento da necessidade:

- Prestação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva nos sistemas e instalações nas dependências dos órgãos e entidades da Prefeitura Municipal de Patos de Minas.
- Fornecimento de materiais de consumo para manutenção predial executado sob o regime de empreitada por preço unitário, faturados por medição mensal (por meio de Relatório de Execução de Serviços), e o pagamento efetuado de acordo com o quantitativo efetivamente fornecido e executado, conforme preços ofertados no momento da apresentação da proposta.
- Manutenção preventiva e corretiva nos sistemas, redes e instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, portões, bombas de água e esgoto, existentes ou que venham a ser instalados.
- Manutenção preventiva e corretiva de Instalações elétricas (inclusive subestações transformadores e grupos geradores; instalações elétricas estabilizadas e nobreaks);
- Manutenção preventiva e corretiva e Instalações de Sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA.
- Manutenção preventiva e corretiva juntamente de revitalização de espaços públicos.
- Manutenção preventiva e corretiva e Instalações de sistema de rede estruturada de dados e voz (lógica e comunicação).
- Manutenção preventiva e corretiva e Instalações de Sistema de som.
- Manutenção preventiva e corretiva e Instalações de portas automáticas, portões de acesso garagem, cancelas automatizadas, portas corta-fogo;
- Manutenção preventiva e corretiva de jardins e áreas externas e paisagismo em geral.
- Manutenção preventiva e corretiva nos sistemas de prevenção e combate a incêndio, que inclui o sistema de hidrantes e extintores portáteis, recarga de extintores, sistema de iluminação de emergência e o sistema de sinalização de segurança e emergência, existentes ou que venham a ser instalados.
- Manutenção preventiva e corretiva em sistemas prediais, como coberturas, revisão de telhados, impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, gesso, forro, marcenaria, adaptação/ajuste de mobiliários em geral, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados.
- Manutenção preventiva e corretiva para adequações de acessibilidade.
- Manutenção preventiva e corretiva de estruturas especiais (contenções, sistemas de drenagens).
- Fornecimento de mão de obra para manutenção predial executado sob o regime de empreitada por preço unitário, faturados por medição mensal (por meio de Relatório de Execução de Serviços), e o pagamento efetuado de acordo com o executado, conforme preços ofertados no momento da apresentação da proposta.
- Manutenção preventiva e corretiva para adequações de isolamento acústico.
- Manutenção, Limpeza e higienização, em conformidade com as legislações pertinentes e as normas técnicas, das caixas d'água e dos reservatórios inferiores e superiores, existentes ou que venham a ser instalados.
- Manutenção, Limpeza, higienização, instalação em conformidade com as legislações pertinentes e as normas técnicas, de ar condicionado existentes ou que venham a ser instalados.
- Elaboração de anteprojeto para complementação de execução de manutenção corretiva e preventiva das edificações caso seja necessário.
- Execução de serviços comuns de engenharia e arquitetura, eventuais e sob demanda, tais como: mudanças de instalações; alterações de layout; instalação e remanejamento de circuitos elétricos, telefônicos e de dados de

Internet; instalação de luminárias; instalações hidráulicas e sanitárias; bem como restituição de partes civis afetadas; serviços comuns de engenharia que a especialidade dos postos de serviços não tenham atribuição técnica e condições para realizar.

O contrato deverá ter a duração de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado e ter seus itens acrescidos conforme a Lei Federal nº 14.133, de 2021.

## 5. Levantamento de Mercado

os preços e composições de custos serão baseados prioritariamente na **tabela SINAPI**; quando inexistentes, serão utilizados como referência:

- Tabelas oficiais da **SETOP/MG**;
- Outras tabelas públicas formalmente aprovadas;
- Publicações técnicas especializadas;
- Sistemas específicos do setor;
- **Pesquisa de mercado** (mínimo de 03 orçamentos, quando não houver item em tabela).

Os valores estimados da contratação total foram obtidos com base em **contratações anteriores** e atualização pelas referências oficiais.

## 6. Descrição da solução como um todo

A Secretaria Municipal de Obras Públicas apresenta, por meio deste, a justificativa para a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em prédios públicos localizados na zona urbana e nos distritos do Município de Patos de Minas, conforme demanda das respectivas Secretarias.

A inexistência de equipe técnica e operacional suficiente no quadro permanente do Município inviabiliza a execução direta desses serviços, sobretudo considerando a necessidade de preservação das edificações, prolongamento de sua vida útil e prevenção de patologias estruturais que possam comprometer a segurança dos imóveis e de seus usuários. Nesse contexto, torna-se imprescindível a contratação de empresa habilitada em serviços de engenharia, capaz de atender de forma contínua e responsiva às demandas que surgirem no decorrer do exercício financeiro.

A terceirização dos serviços de manutenção corretiva, somada à implantação de ações preventivas, contribui para a redução do surgimento de falhas, o aumento da durabilidade das estruturas e a melhoria das condições de uso, refletindo diretamente na qualidade do atendimento prestado à população.

É notório que a Administração Municipal não dispõe, atualmente, de corpo técnico especializado em quantidade compatível com a demanda, razão pela qual a execução direta se mostra inviável. A manutenção adequada dos prédios públicos assegura condições dignas, salubres e funcionais de atendimento à comunidade, atendendo ao princípio da eficiência administrativa.

Dada a essencialidade e continuidade desses serviços, cuja interrupção pode comprometer o funcionamento de atividades públicas essenciais, incluindo aquelas relacionadas à saúde, educação e administração, a contratação de empresa especializada torna-se medida indispensável.

Cada empresa vencedora por lote será responsável pela execução dos serviços de manutenção corretiva nas especialidades predial, elétrica, hidrossanitária e demais intervenções previstas nas planilhas e composições deste Termo de Referência. Ressalta-se que a atribuição de tais responsabilidades a uma empresa por lote elimina conflitos de execução entre fornecedores, evita sobreposição de atividades e preserva a garantia técnica do serviço executado.

O caráter continuado desses serviços decorre de sua necessidade permanente para preservação do patrimônio público e manutenção da funcionalidade das atividades institucionais. Ainda que a execução ocorra mediante acionamento por demanda, a natureza do serviço permanece contínua, dado que as ocorrências são imprevisíveis e exigem disponibilidade técnica, materiais e equipamentos específicos.

Assim, recomenda-se que o objeto seja contratado pelo regime de empreitada por preço unitário, executado sob demanda, por meio de Pregão Eletrônico, sem dedicação exclusiva de mão de obra. O contrato será celebrado com a licitante habilitada que apresentar o maior percentual de desconto sobre a tabela SINAPI-MG, assegurando economicidade e otimização dos recursos públicos.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Os serviços compreendem os seguintes itens:

| ITEM               | ESPECIFICAÇÃO  | UNIDADE | QUANT. | VALOR TOTAL              |
|--------------------|--|---------|--------|--------------------------|
| 53.342             | Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção (corretiva e preventiva) predial da rede física escolar e prédios administrativos da Secretaria Municipal de Educação. | SV      | 1,00   | R\$ 13.000.000,00        |
| 53.343             | Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção (corretiva e preventiva) predial da rede física da Secretaria Municipal de Saúde.                                      | SV      | 1,00   | R\$ 13.000.000,00        |
| 54319              | Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção (corretiva e preventiva) predial da rede física da Secretaria Municipal de Obras Públicas.                             | SV      | 1,00   | R\$ 5.000.000,00         |
| <b>VALOR TOTAL</b> |  |         |        | <b>R\$ 28.000.000,00</b> |

Os quantitativos para a contratação são resultantes do levantamento realizado nos projetos técnicos elaborados com detalhamentos constantes nos anexos deste instrumento.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 28.000.000,00

O valor total estimado é de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), sendo estimado um gasto mensal aproximado de R\$ 466.666,66 (quatrocentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A solução foi estruturada mediante o parcelamento do objeto em três lotes distintos, organizados de acordo com as características das unidades atendidas e das secretarias demandantes, sendo: Lote 1 destinado à Secretaria Municipal de Educação, Lote 2 destinado à Secretaria Municipal de Saúde e Lote 3 destinado às demais Secretarias Municipais.

A adoção do parcelamento observa o disposto no art. 40 da Lei nº 14.133/2021 e decorre da necessidade de adequar a contratação às especificidades operacionais de cada grupo de unidades administrativas, possibilitando melhor gestão contratual, maior controle da execução dos serviços e atendimento mais eficiente das demandas de manutenção predial.

A divisão em lotes amplia a competitividade do certame, permitindo a participação de um maior número de empresas, inclusive aquelas que, embora possuam capacidade técnica e operacional para executar parte da demanda, poderiam encontrar dificuldades em assumir a integralidade dos serviços em uma única contratação. Dessa forma, promove-se maior concorrência e amplia-se a possibilidade de obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Embora parcelado, o objeto foi estruturado de modo que os serviços integrantes de cada lote mantenham relação técnica e operacional entre si, permitindo sua adequada execução por uma única contratada em cada lote, sem prejuízo da padronização dos procedimentos, da fiscalização contratual e da qualidade dos serviços prestados.

Ressalta-se que não haverá limitação quanto à quantidade de lotes que poderão ser adjudicados a um mesmo licitante, desde que este demonstre capacidade técnica e operacional compatível com a execução simultânea dos serviços correspondentes. Tal medida busca assegurar à Administração maior flexibilidade na contratação, preservando os princípios da competitividade, da economicidade e da eficiência.

Conclui-se, portanto, que o parcelamento da solução em três lotes representa a alternativa mais adequada para atendimento das necessidades da Administração, conciliando ampliação da concorrência, eficiência operacional, adequada fiscalização contratual e obtenção da proposta mais vantajosa para o interesse público.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não verifica-se contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está alinhada ao planejamento estratégico municipal. O objeto está previsto no **Plano de Contratações Anual – PCA 2026**; Classificação: **Obras e Instalações – Domínio Patrimonial**. Além disso, a contratação atende:

A necessidade contínua de manutenção preventiva e corretiva;

A preservação do patrimônio público;

A eficiência administrativa prevista na Lei 14.133/2021.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação traz os seguintes benefícios:

- **Prolongamento da vida útil** dos prédios públicos;
- Redução de **falhas estruturais** e de riscos à segurança;
- **Prevenção** de patologias, evitando gastos emergenciais;
- Melhoria das condições de uso dos imóveis;
- Atendimento ágil e contínuo às demandas das secretarias;
- Garantia de **economicidade**, com julgamento por maior desconto sobre a tabela SINAPI;
- Evita interrupção de serviços essenciais (saúde, educação etc.);
- Elimina conflitos entre fornecedores e sobreposição de atividades (empresa única por lote).

### 13. Providências a serem Adotadas

Para execução adequada serão adotadas as seguintes providências:

- Publicação do edital no Diário Oficial, PNCP, Portal da Transparência e jornal de grande circulação;
- Fiscalização técnica e administrativa continuamente designada;
- Exigência de garantia contratual (5%);
- Exigência de corpo técnico mínimo qualificado (Eng. Civil, Arquiteto, Eng. Eletricista, Eng. Seg. Trabalho etc.);
- Emissão de Ordens de Serviço conforme demanda;
- Vistorias, medições mensais, relatórios fotográficos e memoriais antes do pagamento;
- Adoção de planilhas conforme SINAPI/SETOP;
- Atendimento emergencial em até 48h.

Essas providências garantem a correta execução dos serviços e o cumprimento das obrigações conforme a Lei 14.133 /2021.

### 14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva poderá ocasionar impactos ambientais pontuais e temporários, inerentes às atividades de engenharia, tais como a geração de resíduos da construção civil (entulhos, sobras de materiais, embalagens), o consumo de materiais de origem florestal, eventuais emissões decorrentes da utilização de equipamentos e máquinas, bem como riscos associados ao descarte inadequado de resíduos.

Entretanto, tais impactos são considerados **de baixa magnitude, localizados e plenamente controláveis**, uma vez que a contratação exige da empresa executora a adoção de práticas ambientalmente responsáveis, em conformidade com a legislação vigente e com as diretrizes estabelecidas no Termo de Referência.

Como medidas de mitigação, será obrigatória a observância da **Resolução CONAMA nº 307/2002**, garantindo a correta classificação, segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, abrangendo as Classes A, B, C e D. Fica expressamente vedado o descarte de resíduos

em áreas irregulares, tais como bota-foras, corpos d'água, áreas de preservação permanente, encostas ou quaisquer locais não licenciados.

A contratada deverá ainda comprovar a procedência legal de materiais de origem florestal, mediante apresentação de documentos como DOF, PMFS ou certificações equivalentes, bem como priorizar o uso de insumos com origem controlada e certificada. Deverá ser assegurada, ao término de cada intervenção, a limpeza adequada dos locais de execução dos serviços, evitando impactos negativos ao entorno e aos usuários das edificações públicas.

Dessa forma, considerando a adoção obrigatória das medidas mitigadoras estabelecidas, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da contratação são **ambientalmente aceitáveis, mitigáveis e compatíveis com a natureza do objeto**, não representando óbice à viabilidade ambiental da contratação, desde que integralmente cumpridas as obrigações impostas à contratada.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

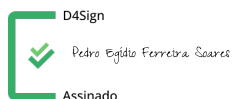
A contratação é tecnicamente, operacionalmente e economicamente viável. O Município não possui equipe suficiente para executar as manutenções necessárias, o que torna a terceirização a solução mais adequada. A divisão em lotes permite atendimento eficiente às demandas específicas de cada secretaria, garantindo agilidade e qualidade dos serviços.

A adoção de preços baseados na tabela SINAPI, com julgamento pelo maior desconto, assegura economicidade e compatibilidade com o mercado. Além disso, a contratação está alinhada ao Plano de Contratações Anual e aos princípios da eficiência e do interesse público, garantindo a continuidade dos serviços essenciais e a preservação do patrimônio municipal.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

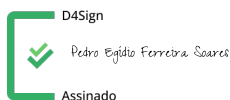
pedroegidio@patosdeminas.ma.a



**PEDRO EGIDIO FERREIRA SOARES**

Engenheiro Civil

pedroegidio@patosdeminas.ma.a



**MARCOS JOSE BRAGA**

Secretário Municipal de Obras Públicas

ETP 984959-000079-2026 pdf

Código do documento 652a6154-f252-4bbd-aa5d-e7d3b4ad6c3c



## Assinaturas



Pedro Egídio Ferreira Soares  
pedroegidio@patosdeminas.mg.gov.br  
Assinou

*Pedro Egídio Ferreira Soares*



Marcos José Braga  
marcos.braga@patosdeminas.mg.gov.br  
Assinou

*Marcos José Braga*

## Eventos do documento

### 02 Jun 2026, 17:05:02

Documento 652a6154-f252-4bbd-aa5d-e7d3b4ad6c3c **criado** por ELAINE MARIA MACILON BORGES (cd058b2b-6bdd-4991-8f95-4d0a1202714e). Email: planejamento@patosdeminas.mg.gov.br. - DATE\_ATOM: 2026-06-02T17:05:02-03:00

### 02 Jun 2026, 17:05:48

Assinaturas **iniciadas** por ELAINE MARIA MACILON BORGES (cd058b2b-6bdd-4991-8f95-4d0a1202714e). Email: planejamento@patosdeminas.mg.gov.br. - DATE\_ATOM: 2026-06-02T17:05:48-03:00

### 02 Jun 2026, 18:13:13

PEDRO EGÍDIO FERREIRA SOARES **Assinou** (295efd30-2dee-4f4b-823d-212c01770de3) - Email: pedroegidio@patosdeminas.mg.gov.br - IP: 189.15.120.234 (189-015-120-234.xd-dynamic.algarnetsuper.com.br porta: 9860) - Documento de identificação informado: 108.224.646-83 - DATE\_ATOM: 2026-06-02T18:13:13-03:00

### 08 Jun 2026, 18:05:24

ELAINE MARIA MACILON BORGES (cd058b2b-6bdd-4991-8f95-4d0a1202714e). Email: planejamento@patosdeminas.mg.gov.br. **ALTEROU** o signatário **marcosjosebraga@hotmail.com** para **marcos.braga@patosdeminas.mg.gov.br** - DATE\_ATOM: 2026-06-08T18:05:24-03:00

### 08 Jun 2026, 18:12:54

MARCOS JOSÉ BRAGA **Assinou** - Email: marcos.braga@patosdeminas.mg.gov.br - IP: 181.77.213.88 (181.77.213.88 porta: 33462) - **Geolocalização: -18.5906006 -46.4865923** - Documento de identificação informado: 676.198.276-68 - DATE\_ATOM: 2026-06-08T18:12:54-03:00

Hash do documento original

(SHA256):bb4ec491caa3549501aa3510aa4b80fc59c45a1ccd0836db1e827c4c139cbc14

(SHA512):2a16f522a0e3bda1bc63c37be2e2b8cb4282663cee1c5a46a7cd0e0e667a05514563b1d79121af21120e1fbf340ed363a531f2f17d55269a32d4bc8b083f3ee9

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.