

## Estudo Técnico Preliminar

### Unidade responsável



Secretaria do Trabalho e Assistência Social  
Secretaria de Obras Transportes e Serviços Públicos  
Secretaria de Educação  
Secretaria de Educação/FUNDEB  
Secretaria de Saúde  
Prefeitura Municipal de Graça

### Objeto



REGISTRO DE PREÇOS PARA A FUTURA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL CORRETIVA, POR DEMANDA, EM PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICAS DAS DIVERSAS SECRETARIAS DO MUNICÍPIO DE GRAÇA - CE

### Responsável



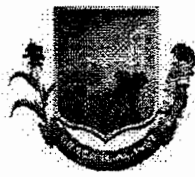
Comissão de Planejamento

## 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se diante da demanda contínua e sistemática por serviços de manutenção corretiva nas diversas edificações e praças públicas sob responsabilidade da Administração do Município de Graça-CE. A deterioração natural das estruturas, intensificada pelo uso contínuo e pela exposição às intempéries, compromete tanto a funcionalidade dos espaços quanto a segurança de seus usuários.

Os serviços de manutenção corretiva caracterizam-se por intervenções realizadas após a ocorrência de falhas ou desgastes em sistemas, componentes ou estruturas físicas. Diferentemente da manutenção preventiva, cujo foco está na antecipação e na preservação do bom funcionamento, a corretiva busca restaurar as condições normais de operação dos espaços públicos, restabelecendo a funcionalidade interrompida por defeitos ou deteriorações inesperadas.

Manter os prédios públicos em condições adequadas é fundamental para assegurar o pleno funcionamento das políticas públicas e a adequada prestação de serviços à população. A conservação física dos equipamentos urbanos influencia diretamente na imagem institucional do Município, refletindo o compromisso da



Administração com a cidadania, a dignidade dos usuários e o zelo pelo patrimônio público.

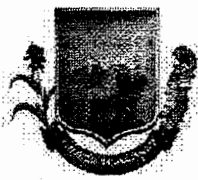
Além disso, edificações públicas bem conservadas contribuem para ambientes mais saudáveis, seguros e eficientes, reduzindo os riscos de acidentes, melhorando as condições de trabalho dos servidores e proporcionando melhor atendimento ao cidadão. A negligência na manutenção predial resulta, muitas vezes, na intensificação dos danos estruturais, o que implica em custos mais elevados com reformas futuras e pode comprometer o atendimento de políticas públicas essenciais.

A necessidade da contratação também decorre da multiplicidade de unidades administrativas espalhadas pelo território municipal, o que exige uma logística estruturada e resposta ágil às demandas de manutenção. Vale destacar que, o bem estar da população e a função social dos equipamentos públicos devem sempre ser premissa fundamental da Administração, portanto a imprescindibilidade das manutenções constantes.

A manutenção corretiva permite intervenções rápidas e eficazes, especialmente em situações que exigem resposta imediata, como infiltrações, problemas elétricos, falhas hidráulicas, deterioração de pisos e paredes, entre outros. Sem essa estrutura de atendimento disponível, muitas dessas ocorrências comprometeriam o funcionamento regular das atividades públicas.

## 2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Unidade Orçamentária	Responsável
Secretaria de Educação	FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - FME	ANTONIO ERIVAN RODRIGUES MEDEIROS DE SOUSA
FUNDEB	INFANTIL FUNDAMENTAL	ANTONIO ERIVAN RODRIGUES MEDEIROS DE SOUSA
Secretaria do Trabalho e Assistência Social	FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS	FRANCISCO ALDO AZEVEDO RIBEIRO
Secretaria de Saúde	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FMS	DAIANE DE AZEVEDO COSTA
Secretaria de Obras, Transportes e Serviços Públicos	SECRETARIA DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS	FRANCISCO XIMENES DA SILVA JUNIOR



### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A definição dos requisitos da contratação é fundamental para assegurar que os serviços a serem prestados estejam em conformidade com os padrões de qualidade, segurança, logística e eficiência administrativa, atendendo às necessidades específicas das diversas Secretarias do Município de Graça/CE.

A empresa contratada, conforme as exigências constantes no processo de registro de preços à qual se pretende aderir, deverá comprovar sua aptidão técnica e capacidade operacional mediante a apresentação de alguns requisitos obrigatórios.

Esses requisitos abrangem aspectos técnicos, legais, operacionais e contratuais, conforme descrito a seguir:

#### a) Habilitação Técnica Profissional

- Registro ativo e regular no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA);
- Comprovação de vínculo com profissionais legalmente habilitados, com registro no CREA e experiência comprovada em serviços de manutenção predial;

#### b) Capacidade Operacional e Estrutural

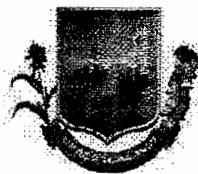
- Disponibilidade de veículos para deslocamento de equipe técnica e materiais;
- Equipamentos e ferramentas apropriados para execução de obras civis, hidráulicas, sanitárias e elétricas;
- Equipe multidisciplinar composta por profissionais como pedreiro, encanador, eletricitista, pintor e servente, com comprovação de vínculo formal;

#### c) Conformidade Técnica e Normativa

- Apresentação de Plano de Segurança do Trabalho, contemplando a utilização de EPIs e o cumprimento da NR-18 (Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção);
- Conformidade com normas técnicas da ABNT, especialmente:
  - NBR 5674 (Gestão da manutenção de edificações);
  - NBR 14037 (Diretrizes para elaboração de planos de manutenção);
  - NBR 5410 (Instalações elétricas de baixa tensão);

#### d) Requisitos Contratuais

- Comprometimento com prazos de execução estabelecidos pela Administração;
- Atendimento às demandas por ordem de serviço, com prazo de resposta reduzido para situações emergenciais;
- Observância dos critérios de medição e pagamento definidos em planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro;



e) Requisitos Logísticos e Operacionais

- Capacidade de atendimento em unidades localizadas tanto na zona urbana quanto rural do Município;
- Disponibilidade de atendimento simultâneo em diferentes locais;
- Sistema de controle e registro das ordens de serviço e intervenções realizadas;
- Canal de comunicação direto com a Administração para recebimento e acompanhamento das solicitações de manutenção;

#### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado tem como finalidade identificar as soluções disponíveis, mapear prestadores de serviços potenciais, avaliar a viabilidade técnica e econômica da contratação e subsidiar a definição da estratégia de contratação mais vantajosa para a Administração Pública.

Quanto às soluções disponíveis para atendimento da demanda em estudo, estão disponíveis no mercado para contratação pela Administração Pública as seguintes soluções:

##### 4.1. Licitação própria (Concorrência ou Pregão):

Aplicabilidade: Utilização dos procedimentos licitatórios tradicionais para contratação direta da empresa prestadora de serviços.

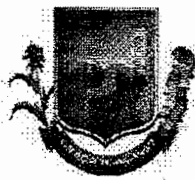
##### Vantagens:

- Personalização total do Termo de Referência conforme as necessidades locais;
- Amplo controle sobre critérios de julgamento, prazos e cláusulas contratuais;
- Maior possibilidade de atração de fornecedores locais.

##### Desvantagens:

- Tempo elevado para elaboração e tramitação do processo;
- Necessidade de equipe técnica dedicada para elaboração dos estudos, edital, julgamento e fiscalização;
- Risco de fracasso ou deserto da licitação, o que atrasaria ainda mais a contratação.

##### 4.2. Execução direta pela Administração:



Aplicabilidade: Realização dos serviços com equipe, recursos e estrutura da própria Administração Pública.

**Vantagens:**

- Controle direto sobre a execução dos serviços;
- Possibilidade de alocação imediata de recursos em casos urgentes;
- Redução de custos com lucros e tributos incidentes sobre terceiros.

**Desvantagens:**

- Ausência de equipe técnica especializada e de estrutura operacional suficiente;
- Impossibilidade de atendimento simultâneo a múltiplas unidades;
- Inviabilidade logística para execução de serviços emergenciais e de maior complexidade.

**4.3. Adesão à ata de registro de preços de outro ente federativo (Carona):**

Aplicabilidade: Utilização da ata de registro de preços de outro município ou órgão, com adesão mediante autorização do órgão gerenciador e do fornecedor.

**Vantagens:**

- Agilidade na contratação, dispensando a fase licitatória;
- Aproveitamento de certame já julgado e homologado, com segurança jurídica e procedimental;
- Possibilidade de obtenção de preços vantajosos, devido ao volume registrado na ata de origem;
- Redução dos custos administrativos com a condução de nova licitação.

**Desvantagens:**

- Limitação de escopo àquilo que foi originalmente licitado pelo município de origem;
- Dependência da autorização do órgão gerenciador e da concordância do fornecedor.

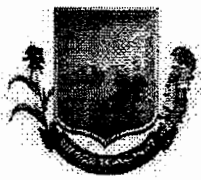
Prefeitura	Objeto licitado	Valor total do pregão	Link



PREFEITUR A DE AMONTAD A/ CE	REGISTRO DE PREÇOS PARA FUTURAS E EVENTUAIS CONTRATAÇÕ S DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA, CORRETIVA E PREDITIVA, INCLUINDO MÃO DE OBRA E FORNECIMENT O DE TODO O MATERIAL, FERRAMENTAS E EQUIPAMENTO S NECESSÁRIOS, EM CONFORMIDA DE COM AS NORMAS REGULAMENTA RES VIGENTES, NAS DEPENDÊNCIA S DAS SECRETARIAS MUNICIPAIS DE AMONTADA-CE	5,4% DE DESCONT O	<a href="https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/verificaprotocolo">https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/verificaprotocolo</a>
---------------------------------------	--	-------------------------	---



UMIRIM	REGISTRO DE PREÇOS PARA FUTURA E EVENTUAL SELEÇÃO DE EMPRESA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL SOB DEMANDA NA INFRAESTRUTURA DOS PRÉDIOS DAS UNIDADES ESCOLARES E UNIDADES DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE UMIRIM.	10,00 % DE DESCONTO	<a href="https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/verificaptcha">https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/verificaptcha</a>
--------	---	---------------------------	---



IBIAPINA/ CE	REGISTRO DE PREÇOS VISANDO FUTURAS E EVENTUAIS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL DE EDIFICAÇÕES PÚBLICAS NO MUNICÍPIO DE IBIAPINA/CE, CONFORME TERMO DE REFERÊNCIA.	8% DE DESCONT O	<a href="https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/verificaCaptcha">https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/verificaCaptcha</a>
-----------------	--	-----------------------	---

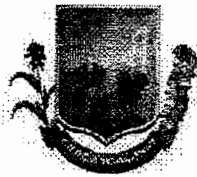
A adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) configura a alternativa mais adequada para atender às necessidades do Município de Graça-CE, uma vez que permite a contratação contínua de serviços de manutenção predial corretiva de forma ágil, eficiente e economicamente vantajosa. A existência de ata de registro de preços vigente, com objeto compatível, valores condizentes com os praticados no mercado e fornecedor com capacidade técnica comprovada, reforça a viabilidade desta modalidade.

Além disso, o SRP assegura conformidade com a Lei nº 14.133/2021, desde que observados os requisitos legais, como a compatibilidade do objeto, a autorização do órgão gerenciador e a possibilidade de atendimento pelo fornecedor. Essa abordagem possibilita maior planejamento, previsibilidade orçamentária e continuidade na prestação dos serviços, garantindo eficiência, regularidade e economicidade.

Diante do exposto, manifesta-se a preferência pela utilização do Sistema de Registro de Preços como estratégia para assegurar a adequada execução dos serviços de manutenção predial corretiva no Município de Graça-CE.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

### 5.1. Modalidade e Regime de Contratação



A solução mais adequada identificada é a realização de licitação na modalidade Pregão Eletrônico, com adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP), nos termos do art. 82<sup>1</sup> da Lei nº 14.133/2021.

Art. 82. O edital de licitação para registro de preços observará as regras gerais desta Lei e deverá dispor sobre:

I - as especificidades da licitação e de seu objeto, inclusive a quantidade máxima de cada item que poderá ser adquirida;

II - a quantidade mínima a ser cotada de unidades de bens ou, no caso de serviços, de unidades de medida;

III - a possibilidade de prever preços diferentes:

- a) quando o objeto for realizado ou entregue em locais diferentes;
- b) em razão da forma e do local de acondicionamento;
- c) quando admitida cotação variável em razão do tamanho do lote;
- d) por outros motivos justificados no processo;

Ainda, segundo jurisprudência do TCU<sup>2</sup>:

O Sistema de Registro de Preços (SRP) é um conjunto de procedimentos adotados pela Administração para registro formal de preços relativos à prestação de serviços, a obras e a aquisição e locação de bens para contratações futuras.

No âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, o Decreto 11.462/2023 dispôs sobre os procedimentos para o SRP. As organizações que utilizam o sistema Compras do Governo Federal poderão realizar o registro de preços por meio do SRP digital.

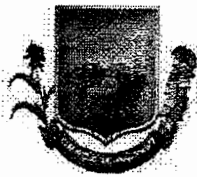
Os preços podem ser registrados mediante contratação direta ou licitação nas modalidades pregão ou concorrência. O critério de julgamento será por menor preço ou maior desconto.

O SRP poderá ser adotado quando a Administração julgar pertinente, em especial quando:

1. pelas características do objeto, houver necessidade de contratações permanentes ou frequentes;
2. pela natureza do objeto não for possível definir previamente o quantitativo a ser demandado pela Administração;
3. for conveniente a aquisição de bens com previsão de entregas parceladas ou contratação de serviços remunerados por unidade de medida, como quantidade de horas de serviço, postos de trabalho ou em regime de tarefa;
4. for conveniente para atendimento a mais de um órgão ou entidade, inclusive nas compras centralizadas; e
5. for atender à execução descentralizada de programa ou projeto federal, por meio de compra nacional ou da adesão à ata de registro de preços

<sup>1</sup> Texto extraído do sítio eletrônico: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/14133.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/14133.htm)

<sup>2</sup> Texto extraído do Portal do Tribunal de Contas da União: <https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/5-9-4-sistema-de-registro-de-precos-2/>



por órgãos e entidades da Administração Pública estadual, distrital e municipal para fins de transferências voluntárias. No caso de compras nacionais, não haverá a necessidade de manifestação de interesse durante o período de divulgação da intenção de registro de preços- IRP.

A principal diferença do SRP com relação às contratações convencionais é que, no sistema convencional, a cada necessidade da Administração realiza-se procedimento licitatório para selecionar fornecedor e proposta para contratação específica, efetivada pela Administração ao final do procedimento. No registro de preços, a licitação direciona-se a selecionar fornecedor e proposta para contratações não específicas, que poderão ser realizadas, tantas vezes quantas forem necessárias, durante o período de validade da ata e respeitados os quantitativos máximos definidos em edital.

A modalidade escolhida permite, portanto:

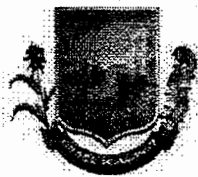
- Ampliação da competitividade, com ampla participação de fornecedores;
- Planejamento eficaz e controle de estoques pela Administração;
- Possibilidade de adesão futura por outros órgãos ou unidades gestoras.

Essa sistemática confere à Administração maior flexibilidade, eficiência na gestão orçamentária e mitigação de riscos de desabastecimento. Ou seja:

Em resumo o SRP é considerado uma reunião de métodos que operam de forma a alcançar grande eficácia na Administração Pública, ao registrar formalmente preços inerentes à prestação de serviços e aquisições de bens para contratações futuras para as compras e contratações do Estado esses procedimentos atendem as necessidades dos órgãos públicos com economicidade, agilidade e segurança, além de muitas outras vantagens.<sup>3</sup>

5.2 A adoção do procedimento auxiliar de **pré-qualificação subjetiva total**, vinculada especificamente à futura licitação destinada ao **Registro de Preços para futura e eventual contratação de empresa especializada na prestação de serviços de manutenção, conservação, reparos e adequações prediais, por demanda, nos prédios públicos pertencentes ou sob responsabilidade da Prefeitura Municipal de Graça/CE**, encontra fundamento técnico e jurídico nos termos do **art. 80, §10, da Lei nº 14.133/2021**, constituindo medida de planejamento voltada à eficiência administrativa, à segurança da contratação e à adequada seleção dos licitantes.

A motivação técnica para sua utilização decorre das peculiaridades do objeto, que envolve a execução de serviços continuados e sob demanda em edificações públicas de diferentes naturezas, abrangendo prédios administrativos, unidades escolares, unidades de saúde, equipamentos públicos, praças, espaços de uso coletivo e demais estruturas vinculadas às Secretarias Municipais. Trata-se de objeto que, embora possa ser licitado mediante critérios objetivos, demanda dos futuros contratados comprovada capacidade técnica, estrutura operacional mínima, disponibilidade de mão de obra qualificada, equipamentos compatíveis, experiência na execução de serviços de manutenção predial e aptidão para atender simultaneamente diferentes frentes de serviço, conforme as necessidades da Administração Municipal.



Os serviços de manutenção e conservação predial apresentam relevância direta para a continuidade dos serviços públicos, uma vez que a precariedade, o atraso ou a inadequação das intervenções podem comprometer o funcionamento regular de escolas, postos de saúde, prédios administrativos, equipamentos de assistência social, unidades de apoio operacional e demais espaços públicos essenciais. A ausência de planejamento adequado e de fornecedores tecnicamente aptos pode ocasionar paralisações, retrabalhos, desperdício de recursos públicos, riscos à segurança dos usuários e servidores, além de deterioração acelerada do patrimônio público municipal.

Nesse contexto, a pré-qualificação subjetiva total permite à Administração verificar previamente a experiência, a capacidade técnica, a aptidão operacional, a regularidade documental e a estrutura mínima dos interessados, mitigando riscos contratuais e assegurando que apenas licitantes previamente habilitados e tecnicamente aptos participem da futura disputa. Tal medida encontra plena consonância com os princípios previstos no **art. 5º da Lei nº 14.133/2021**, especialmente os princípios da eficiência, do planejamento, da segurança jurídica, da competitividade, da economicidade, da eficácia e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

A medida também se harmoniza com os **arts. 11 e 18 da Lei nº 14.133/2021**, que reforçam o dever de planejamento como etapa essencial das contratações públicas, bem como com os procedimentos auxiliares previstos nos **arts. 78 e 80** da referida norma. A utilização da pré-qualificação representa, portanto, exercício legítimo da discricionariedade técnica e administrativa da Prefeitura Municipal de Graça/CE, nos termos do **§1º do art. 78 da Lei nº 14.133/2021**, permitindo a antecipação da análise documental, a organização prévia do mercado interessado e a redução de riscos durante a fase externa do certame.

Ademais, a presente justificativa observa o **Decreto Municipal nº----**, no que regulamenta os procedimentos auxiliares no âmbito municipal, servindo como parâmetro de boas práticas administrativas, especialmente quanto à possibilidade de restrição da futura licitação aos previamente qualificados, desde que a convocação para a pré-qualificação informe expressamente tal condição, contenha estimativa de quantitativos e estabeleça prazo para a publicação do edital da licitação correspondente, condições que deverão ser devidamente observadas pela Administração.

Os critérios técnicos e objetivos de avaliação da pré-qualificação deverão ser definidos de forma clara, impessoal, objetiva e previamente estabelecida no instrumento convocatório, de modo a preservar a isonomia entre os interessados, a ampla publicidade, a competitividade e a transparência do procedimento. Tais critérios deverão estar relacionados à capacidade técnica e operacional necessária à execução do objeto, sem imposição de exigências excessivas ou desproporcionais, observando-se a compatibilidade entre as condições exigidas e a natureza dos serviços de manutenção e conservação predial a serem contratados.

ReSSalta-se que a pré-qualificação subjetiva total não se confunde com a simples inversão de fases prevista no **§1º do art. 78 da Lei nº 14.133/2021**, pois se trata de procedimento auxiliar autônomo, destinado à verificação prévia das condições dos interessados antes da instauração ou conclusão da futura licitação. Sua adoção permite que a Administração avance para a etapa competitiva com maior segurança, reduzindo a possibilidade de participação de empresas sem capacidade técnica ou operacional suficiente para atender às demandas do Município.



Embora a pré-qualificação, em regra, deva ser mantida permanentemente aberta, conforme dispõe o art. 80, §2º, da Lei nº 14.133/2021, a presente hipótese será excepcionalmente direcionada a uma licitação específica, com previsão expressa no edital e ampla publicidade, assegurando isonomia, competitividade e transparência entre os interessados. A medida não funcionará como filtro obrigatório para outras licitações futuras, sendo aplicada exclusivamente ao procedimento destinado ao Registro de Preços para contratação dos serviços de manutenção e conservação dos prédios públicos do Município de Graça/CE, com corte temporal objetivo e devidamente motivado.

Entre os benefícios esperados com a adoção da pré-qualificação subjetiva total, destacam-se a maior segurança jurídica do procedimento, a racionalização administrativa, a celeridade na fase de julgamento, a redução de riscos de inexecução contratual, a mitigação de atrasos na prestação dos serviços, a qualificação técnica dos participantes e a melhoria da eficiência na gestão do futuro Registro de Preços. Tais benefícios são especialmente relevantes em contratações por demanda, nas quais a Administração necessita de resposta rápida, padronizada e tecnicamente adequada para preservar o funcionamento dos prédios públicos e evitar agravamento de problemas estruturais, elétricos, hidráulicos, sanitários ou de conservação geral.

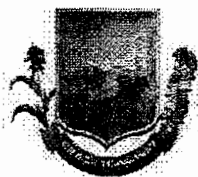
Importante destacar que a legalidade da pré-qualificação não está condicionada exclusivamente à alta complexidade do objeto, podendo ser aplicada também a objetos de complexidade moderada ou operacionalmente sensíveis, desde que haja justificativa fundamentada e interesse público demonstrado. A Lei nº 14.133/2021 não restringe a utilização do procedimento auxiliar apenas a contratações de grande complexidade, ao contrário, incentiva o uso de mecanismos modernos de planejamento, organização do mercado e aperfeiçoamento da seleção dos futuros contratados.

Assim, a Prefeitura Municipal de Graça/CE opta legitimamente pela adoção da pré-qualificação subjetiva total, com base em sua discricionariedade técnica e administrativa, visando antecipar a análise documental, organizar o mercado fornecedor, reduzir riscos de contratação de empresas inaptas e assegurar maior eficiência na execução dos serviços de manutenção e conservação dos prédios públicos municipais.

Trata-se, portanto, de medida juridicamente amparada, tecnicamente justificada e alinhada ao interesse público, especialmente considerando a necessidade de preservar o patrimônio público, garantir ambientes adequados ao funcionamento das atividades administrativas e assegurar melhores condições de atendimento à população. O prazo para publicação do futuro edital deverá observar a regulamentação vigente, inclusive com período superior ao mínimo previsto para licitações sem utilização do procedimento auxiliar, quando cabível.

O termo de referência, a estimativa de quantitativos, os critérios de execução, as condições de medição e pagamento, os parâmetros técnicos mínimos e demais documentos necessários à formulação das propostas deverão estar disponíveis no momento da divulgação do edital, em conformidade com as boas práticas de transparência, planejamento e governança estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a adoção da pré-qualificação subjetiva total para esta licitação específica apresenta-se como medida tecnicamente adequada, juridicamente fundamentada e plenamente alinhada ao interesse público, garantindo que somente licitantes previamente qualificados participem da disputa, assegurando maior eficiência, qualidade, segurança e continuidade na



execução dos serviços de manutenção e conservação dos prédios públicos da Prefeitura Municipal de Graça/CE.

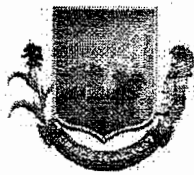
## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	1,000	Serviço
2	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL	1,000	Serviço
3	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE SAÚDE	1,000	Serviço
4	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS	1,000	Serviço
5	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO/ FUNDEB	1,000	Serviço

Considerando a imprevisibilidade e a variabilidade das necessidades de manutenção corretiva, a estimativa será construída com base em:

- Levantamentos técnicos elaborados pelas secretarias demandantes;
- Parâmetros de engenharia civil adotados pela SEINFRA/CE;
- Tabela de Composições de Custos Unitários da SINAPI;
- Experiência acumulada pela equipe técnica municipal.

Embora não seja possível prever com exatidão os serviços que serão demandados, já estão definidos os locais onde se concentrarão as ações de manutenção. A seguir, apresenta-se a tabela com os prédios e praças públicas abrangidos por esta contratação:



SECRETARIA RESPONSÁVEL

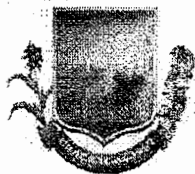
UNIDADES ATENDIDAS

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

- Quadra Poliesportiva Municipal Romario Araujo Cunha;
- Quadra Escolar Coberta com Vestiário - Localidade de Extremas;
- Escola Grupo Sabiá - Localidade de Sabiá;
- Escola Grupo Maracajá - Localidade de Maracajá;
- Escola Grupo Caraúbas - Localidade de Caraúbas;
- Escola Grupo Caratininga - Localidade de Caratininga;
- Escola Grupo Buíra - Localidade de Buíra;
- Escola José Pompílio Damasceno - Localidade de Vila Formosa;
- Escola Vicente Alves de Sousa - Localidade de Verdes;
- Escola Francisco Honorato de Sousa - Localidade de Taquari;
- Escola Pedro Neudo Brito - Sede;
- Escola Maria do Amparo Sousa - Sede;
- Escola Vicente Alves de Sousa - Sede;
- Creche Pró-Infância Rita Maria da Silva - Sede;
- Escola João Alves de Alcantara - Localidade de Malhadinha;
- Escola Padre Raimundo Nonato - Distrito de Lapa;
- Creche Dona Jovelina Macedo Lopes - Distrito de Lapa;
- Escola João Salmito Almeida Lopes - Localidade de Jaburu;
- Escola Manoel Francisco Rodrigues Lima - Localidade de Caetano;
- Escola Rita Alves de Sousa - Localidade de Caetano;
- Escola Extremas de Santa Luzia - Localidade de Extremas;
- Escola Maria Rodrigues Alves - Localidade de Cocal;
- Escola Antonio Geronimo da Silva - Localidade de Campestre;
- Escola Prof. Domingos Matias - Localidade Cachoeira;
- Escola João Lopes de Carvalho - Localidade de Barro Vermelho.

SECRETARIA DO TRABALHO E  
ASSISTÊNCIA SOCIAL

- Prédio do Conselho Tutelar João Batista Ferreira Melo - Sede;
- Brinquedopraça - Sede;
- CRAS José Inácio Alves - Localidade de Jaburu;
- CRAS Maria Odete de Carvalho Lopes - Sede;
- CRAS Antonio Cosme de Lima - Distrito de Lapa.



SECRETARIA DE SAÚDE

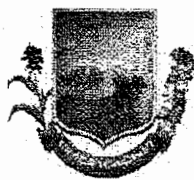
- Academia ao Ar Livre Georgina Damasceno - Localidade de Vila Formosa;
- Academia da Saúde - Sede;
- UBS Orlando Cosme de Lima - Distrito de Lapa;
- UBS Pastor Wilson Bernardo Brito - Sede;
- UBS Joana Alves de Alcântara - Sede;
- UBS Maria Amélia Alves de Sousa - Localidade de Caetano;
- UBS José Ximenes de Farias - Localidade de Pirituba;
- UBS Maria Creuza Linhares - Localidade Jaburu;
- UBS Antonio Aprigio Araújo - Localidade de Barro Vermelho;
- UBS Epifanio Ximenes Jorge - Localidade de Vila Formosa
- UBS João Pedro de Sousa - Localidade de Extremas;
- Unidade do SAMU - Sede;
- Secretaria Municipal de Saúde - Sede;
- Centro de Saúde da Família São Raimundo - Sede.

SECRETARIA DE OBRAS,  
TRANSPORTES E SERVIÇOS  
PÚBLICOS

- Praça José Pompílio Damasceno - Localidade de Vila Formosa;
- Praça Joaquim Pompílio Damasceno - Localidade de Vila Formosa;
- Praça Maria Theresa Vilaz de Queiroz Ximenes de Farias - Localidade de Campestre;
- Praça Maria do Socorro Rodrigues de Brito Alves - Localidade de Caetano;
- Praça José Gerardo Alves - Sede;
- Praça Marisa Rodrigues - Sede;
- Praça Manoel Domingos Lopes - Sede;
- Praça Nossa Senhora das Graças - Sede;
- Praça do Conjunto Habitacional Padre Raimundo Nonato Lucio - Sede;
- Praça São Vicente - Sede;
- Praça José Cordeiro de Oliveira - Distrito de Lapa;
- Praça Antônio Cosme de Lima - Distrito de Lapa;
- Praça Pública de Buíra - Localidade de Buíra;
- Mercado Público Municipal;
- Garagem Pública Municipal.

A definição dos locais a serem atendidos permite à Administração orientar a logística dos serviços, dimensionar os recursos necessários e garantir a equidade no atendimento das diferentes unidades públicas municipais.

Entretanto, importante destacar que os equipamentos públicos mencionados acima não compõem um rol taxativo da demanda necessária para as respectivas manutenções, estando resguardado o direito da Administração Pública em solicitar



manutenções em equipamentos não listados, desde que devidamente enquadrados nas respectivas Secretarias e dentro dos valores orçados por este Estudo.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

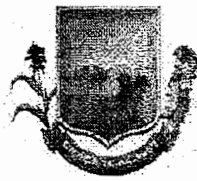
ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	VALOR REF:
1	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	1,000	Serviço	200.000,00 RS
2	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL	1,000	Serviço	300.000,00
3	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE SAÚDE	1,000	Serviço	800.000,00
4	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS	1,000	Serviço	1.150.000,00
5	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO CORRETIVA POR DEMANDA COMPREENDENDO REPAROS E ADEQUAÇÕES DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DOS PRÉDIOS E PRAÇAS PÚBLICOS PERTENCENTES A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO/ FUNDEB	1,000	Serviço	650.000,00

VALOR POR EXTENSO DE REF: 3.100.000,00 (TRÊS MILHÕES E CEM MIL REAIS).

## 8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Nos termos do art. 40, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública deve, sempre que possível, realizar a contratação de forma parcelada, com vistas a ampliar a competitividade, permitir a participação de micro e pequenas empresas e obter maior economicidade. Todavia, o próprio dispositivo legal admite a não adoção do parcelamento quando este se mostrar antieconômico, tecnicamente inviável ou comprometer a execução do objeto.

Após análise técnica, concluiu-se que, para o caso específico de manutenção por demanda e reparos nas instalações dos diversos equipamentos do Município, não se



revela vantajoso o parcelamento da contratação, pelas razões a seguir expostas:

#### 8.1. Unidade e padronização do objeto

A contratação dos serviços de manutenção predial corretiva atende a um conjunto de unidades administrativas distribuídas em todo o território do Município, sob gestão centralizada da Administração. A padronização dos procedimentos, prazos de atendimento, condições de execução e critérios técnicos é essencial para garantir a uniformidade e a qualidade dos serviços prestados.

O fracionamento da contratação por regiões, tipos de manutenção ou unidades isoladas comprometeria essa padronização, dificultando o controle operacional, a fiscalização técnica e a coerência nas intervenções realizadas.

#### 8.2. Riscos operacionais e logísticos

A adoção do parcelamento da contratação implicaria na celebração de diversos contratos com fornecedores distintos, o que ampliaria significativamente a complexidade administrativa. Seria necessário alocar mais recursos humanos e operacionais para a gestão simultânea de contratos, controle de prazos, fiscalização das equipes em campo, análise de ordens de serviço, verificação de conformidade e aplicação de penalidades.

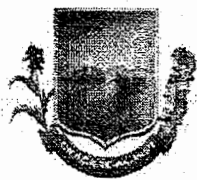
Além disso, haveria aumento do risco de inconsistências nos padrões de execução, atrasos nas respostas às demandas emergenciais e sobreposição de responsabilidades entre contratadas, o que poderia comprometer a efetividade dos serviços e gerar conflitos administrativos.

Diante do exposto, e considerando os aspectos técnicos, logísticos, econômicos e operacionais, não se recomenda o parcelamento da contratação dos serviços de manutenção predial dos diversos equipamentos do Município, sendo mais vantajosa, eficiente e segura a realização de contratação única por meio de Registro de Preços, conforme já fundamentado nos itens anteriores deste Estudo Técnico Preliminar.

### 9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação não possui previsão no Plano de Contratação Anual, contudo, em momento oportuno, será adequado às necessidades municipais haja vista ser uma demanda recorrente, já que seu objetivo principal é a conservação dos prédios pertencentes ao Município de Graça/CE.

### 10. RESULTADOS PRETENDIDOS



A presente contratação tem como objetivo final garantir a prestação contínua, adequada e eficiente dos serviços de manutenção predial corretiva para atender às necessidades das diversas unidades administrativas do Município de Graça/CE, incluindo escolas, unidades de saúde, equipamentos de assistência social e prédios administrativos.

Com base nas diretrizes da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público previstas na Lei nº 14.133/2021, a contratação busca alcançar os seguintes resultados concretos:

#### 10.1. Atendimento regular e ininterrupto das demandas de manutenção predial

Assegurar que os serviços de manutenção corretiva ocorram de forma contínua, tempestiva e eficaz, evitando paralisações nas atividades essenciais das unidades públicas municipais e contribuindo para a conservação e funcionalidade das edificações públicas.

#### 10.2. Segurança e adequação das instalações públicas

Promover a correção imediata de falhas estruturais, elétricas, hidráulicas ou em outros sistemas prediais que possam comprometer a segurança de servidores, usuários e visitantes, além de garantir o cumprimento de normas técnicas e de segurança aplicáveis.

#### 10.3. Padronização na execução dos serviços e qualidade técnica

Estabelecer critérios técnicos padronizados para a execução dos serviços, com acompanhamento e fiscalização centralizada, assegurando a qualidade dos materiais utilizados, da mão de obra empregada e a conformidade com os parâmetros estabelecidos pela Administração.

#### 10.4. Transparência, controle e responsabilidade fiscal

A contratação planejada e unificada viabiliza maior controle sobre a execução contratual, facilita o acompanhamento dos serviços prestados, garante conformidade com os princípios da publicidade, eficiência e legalidade, e promove a adequada aplicação dos recursos públicos.

A execução desta contratação, conforme o modelo proposto, proporcionará maior eficiência na gestão das edificações públicas municipais, melhoria na prestação dos serviços públicos, maior controle técnico e financeiro, além de aderência às políticas públicas e aos objetivos estratégicos do Município de Graça/CE.

### 11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

É importante destacar que não haverá necessidade de contratações correlatas ou interdependentes para aquisição de materiais, equipamentos, serviços especializados ou suporte técnico, visto que a própria empresa contratada, deverá ser responsável por



prover os insumos, mão de obra qualificada, ferramentas e demais elementos indispensáveis à execução dos serviços de manutenção predial corretiva.

A centralização da responsabilidade na empresa contratada **APÓS A FINALIZAÇÃO DO PROCESSO LICITATÓRIO** promoverá maior controle, agilidade e eficiência na execução das manutenções, além de mitigar riscos relacionados à fragmentação de obrigações e à falta de coordenação entre diferentes fornecedores. Essa abordagem também se mostra mais aderente aos princípios da economicidade, eficiência e planejamento, conforme preconizados na Lei nº 14.133/2021.

## 12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Embora os serviços de manutenção predial corretiva não configurem, em regra, atividades de significativo impacto ambiental, suas operações podem gerar resíduos sólidos, entulhos, efluentes ou ruídos que, se mal gerenciados, podem comprometer o meio ambiente urbano e a saúde pública.

Dentre os impactos potenciais, destacam-se:

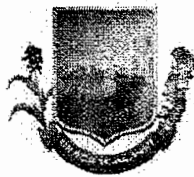
- Geração de resíduos da construção civil (entulho);
- Emissão de poeira e ruídos;
- Consumo de recursos naturais (água, energia, materiais);
- Risco de descarte inadequado de materiais contaminantes (tintas, solventes, materiais eletrônicos).

Para mitigar esses impactos, as seguintes medidas deverão ser adotadas:

- Destinação adequada dos resíduos sólidos gerados, conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002 e a legislação municipal aplicável;
- Uso de equipamentos de proteção coletiva e individual para controle de poeira e ruído, respeitando os limites da NBR 10151 (ruído urbano);
- Planejamento das intervenções em horários que reduzam a perturbação da vizinhança;
- Utilização racional de água e energia elétrica durante os serviços;
- Armazenamento e transporte adequado de materiais e insumos perigosos, com descarte em locais licenciados;
- Previsão contratual de responsabilidade da empresa contratada quanto à coleta e descarte ambientalmente adequado dos resíduos gerados.

A observância dessas práticas contribuirá para a execução responsável dos serviços, alinhada às diretrizes da sustentabilidade e ao princípio da função socioambiental da Administração Pública.

## 13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DE RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO



Após análise minuciosa dos elementos que compõem este Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade técnica, administrativa e jurídica da contratação pretendida, bem como pela razoabilidade da escolha da modalidade de registro de preços, como a alternativa mais vantajosa à Administração Pública Municipal.

A contratação de empresa especializada para prestação de serviços de manutenção predial corretiva, por demanda, revela-se essencial para garantir a conservação, segurança e funcionalidade das edificações públicas municipais, que são utilizadas cotidianamente por servidores, cidadãos e usuários dos serviços de saúde, educação, assistência social e outras políticas públicas essenciais. Trata-se de demanda contínua, de caráter imprevisível e inadiável, cuja ausência de resposta compromete diretamente a prestação de serviços públicos e o bem-estar da coletividade.

Do ponto de vista orçamentário, foi verificada a existência de dotação suficiente e adequada para suportar a contratação, o que assegura conformidade com os princípios da responsabilidade fiscal e do equilíbrio financeiro. Os aspectos técnicos, contratuais, operacionais, ambientais e logísticos foram devidamente considerados e dimensionados, de modo a mitigar riscos e assegurar a efetividade da execução.

Dessa forma, é plenamente justificável e recomendável a contratação pretendida, mediante Processo de registro de preços, nos termos da Lei nº 14.133/2021, visando atender o interesse público, com economicidade e segurança jurídica, contribuindo para a melhoria da infraestrutura pública municipal e da qualidade dos serviços oferecidos à população do Município de Graça/CE.

Graça / CE, 14 de maio de 2026

#### EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Luzia da Costa Ximenes

MEMBRO

Maria Lidiane Pinto de Azevedo

PRESIDENTE