ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

HISTÓRICO DE REVISÕES			
Data	**Versão**	**Descrição**	**Responsável**
18/08/2026	1	Finalização da primeira versão do documento.	Rafael Coelho Pires Jorge
14/09/2026	2	Adequação para atendimento do Parecer Jurídico.	Rafael Coelho Pires Jorge

1. IDENTIFICAÇÃO DO REQUISITANTE	
Unidade Demandante	Coordenadoria de Manutenção e Transporte
Unidade Técnica	Coordenadoria de Manutenção e Transporte

2. OBJETIVO DO DOCUMENTO

2.1. O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

2.2. A fase da elaboração do ETP é considerada a primeira etapa do planejamento de uma contratação e cujo objetivo é assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar a elaboração do Termo de Referência conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, art. 6°, inciso XX, c/c com as orientações do art. 39 da Resolução Administrativa nº 7, de 29 de março de 2023.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. Contextualização

3.1.1. O Tribunal de Contas do Estado do Tocantins possui edificações destinadas ao desenvolvimento das atividades institucionais, administrativas e de apoio, as quais necessitam de manutenção contínua para preservação das condições de funcionamento, segurança, salubridade, acessibilidade e conservação do patrimônio público.

3.1.2. Além da manutenção corretiva decorrente do desgaste natural dos sistemas construtivos, as constantes alterações organizacionais promovidas pela Administração demandam adaptações frequentes dos ambientes internos, compreendendo, dentre outros serviços:

- construção e remoção de divisórias em drywall;
- adequações de instalações elétricas;
- serviços de pintura;
- substituição de revestimentos;
- instalação e substituição de portas e vidros;
- pequenos serviços de alvenaria;
- impermeabilizações;
- recuperação de fachadas;
- execução de calçadas e adequações de acessibilidade;
- demais serviços civis de pequena monta.
- Tais demandas possuem natureza variável e imprevisível, impossibilitando o planejamento individualizado de cada intervenção.

3.2. Necessidade institucional

3.2.1. A adequada conservação das edificações públicas constitui dever permanente da Administração Pública, estando diretamente relacionada à continuidade dos serviços públicos prestados pelo Tribunal.

3.2.2. A ausência de contrato específico para atendimento das demandas de manutenção ocasiona, dentre outros prejuízos:

- deterioração acelerada do patrimônio público;
- aumento dos custos futuros de recuperação das edificações;
- comprometimento das condições de segurança dos usuários;
- redução da vida útil das instalações;
- atraso na implementação de alterações de layout necessárias ao funcionamento das unidades administrativas;
- necessidade de contratações emergenciais, menos eficientes sob o ponto de vista administrativo.

3.2.3. Dessa forma, torna-se imprescindível manter instrumento contratual capaz de atender às demandas de manutenção sempre que estas surgirem.

3.3. Natureza das demandas

3.3.1. As solicitações encaminhadas à Coordenadoria de Manutenção e Transporte apresentam elevada variabilidade quanto:

- ao tipo de serviço;
- ao quantitativo;
- ao local de execução;
- ao prazo necessário para atendimento;
- aos materiais empregados.

3.3.2. Essa característica impede a definição prévia de cronograma fixo de execução, tornando necessária a contratação sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço conforme as necessidades verificadas pela Administração.

3.4. Fundamentação técnica

3.4.1. Conforme estabelece a ABNT NBR 5674 – Manutenção de Edificações, a manutenção predial compreende o conjunto de atividades destinadas a preservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas, garantindo que permaneçam aptos ao uso para o qual foram projetados.

3.4.2. A manutenção adequada proporciona benefícios como:

- preservação do patrimônio público;
- aumento da vida útil das edificações;
- redução de custos decorrentes de intervenções emergenciais;
- melhoria das condições de trabalho;
- segurança dos usuários;
- conservação da qualidade arquitetônica das instalações.

3.4.3. Nesse contexto, a contratação pretendida constitui medida essencial para assegurar a continuidade das atividades institucionais do Tribunal.

3.5 Histórico das contratações

3.5.1. Os quantitativos estimados para a futura contratação foram definidos considerando o histórico de consumo registrado nas atas de registro de preços anteriormente utilizadas pelo Tribunal, bem como as novas demandas identificadas pela Coordenadoria de Manutenção e Transporte.

3.5.2. Também foram considerados os serviços cuja necessidade passou a ocorrer com maior frequência em razão das alterações de layout, da modernização das instalações e da necessidade de conservação preventiva e corretiva das edificações.

3.6. Justificativa da contratação

3.6.1. Considerando:

- a necessidade permanente de manutenção das edificações;
- a imprevisibilidade das demandas;
- a impossibilidade de execução mediante equipe própria;
- a necessidade de atendimento célere;
- a economicidade proporcionada pela contratação sob demanda;
- a preservação do patrimônio público;

conclui-se pela necessidade da contratação de empresa especializada para execução de serviços comuns de engenharia, sob regime de empreitada por preço unitário, mediante fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e ferramentas, para atendimento das demandas do Tribunal de Contas do Estado do Tocantins.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos Gerais

4.1.1. A futura contratação deverá contemplar a execução de serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial corretiva, pequenas reformas, adaptações de layout e demais intervenções necessárias à conservação das edificações do Tribunal de Contas do Estado do Tocantins – TCE/TO.

4.1.2. A execução compreenderá o fornecimento de mão de obra especializada, materiais, equipamentos, ferramentas, equipamentos de proteção individual (EPI), equipamentos de proteção coletiva (EPC), transporte, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, securitários e todos os demais insumos necessários à perfeita execução dos serviços.

4.1.3. Os serviços serão executados sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço expedidas pela fiscalização do contrato, conforme as necessidades identificadas pela Administração, não havendo obrigação de contratação do quantitativo integral estimado.

4.2. Regime de Execução

4.2.1. Considerando a natureza variável e imprevisível das demandas de manutenção predial, conclui-se que o regime de **empreitada por preço unitário** é o mais adequado à contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.2.2. Esse regime possibilita que os pagamentos ocorram exclusivamente pelos serviços efetivamente executados e medidos, proporcionando maior controle da execução contratual, racionalização dos gastos públicos e flexibilidade para atendimento das necessidades da Administração.

4.3. Requisitos Necessários de Qualificação Técnica:

4.3.1. A licitante deverá apresentar prova de registro ou inscrição da empresa e de seu(s) responsável(is) técnico(s) junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme a área de atuação pertinente ao objeto da contratação, com situação regular na data da apresentação da proposta.

4.3.2. A comprovação da capacidade técnico-operacional será realizada mediante a apresentação de um ou mais Atestados de Capacidade Técnica, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente identificadas, em nome da licitante, que comprovem a execução de serviços de engenharia compatíveis com o objeto desta contratação, em características, complexidade e quantitativos.

4.3.2.1. Para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional, os atestados deverão demonstrar a execução de serviços correspondentes, no mínimo, a **50% (cinquenta por cento)** dos quantitativos previstos nos itens **3.1, 6.2, 6.7 e 7.7** da Planilha Orçamentária.

4.3.2.2. Especificamente para o item **6.7** da Planilha Orçamentária, referente aos serviços de pintura de fachada, os atestados deverão comprovar a execução dos serviços em altura, mediante utilização de cadeirinha suspensa, balancim ou equipamento equivalente, observadas as normas técnicas e de segurança do trabalho aplicáveis.

4.3.3. A comprovação da capacidade técnico-profissional será realizada mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, emitida pelo CREA, ou documento equivalente expedido pelo CAU, quando aplicável, em nome do profissional indicado como responsável técnico pela execução dos serviços, acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme o caso.

4.3.3.1. Para fins de comprovação da capacidade técnico-profissional, o acervo técnico deverá demonstrar a execução de serviços compatíveis com o objeto desta contratação, em características, complexidade e quantitativos, correspondentes, no mínimo, a **50% (cinquenta por cento)** dos quantitativos previstos nos itens **3.1, 6.2, 6.7 e 7.7** da Planilha Orçamentária.

4.3.3.2. Especificamente quanto ao item **6.7** da Planilha Orçamentária, referente aos serviços de pintura de fachada, o acervo técnico do responsável técnico deverá comprovar a execução de serviços em altura, mediante utilização de cadeirinha suspensa, balancim ou equipamento equivalente, observadas as normas técnicas e de segurança do trabalho aplicáveis.

4.3.4. O(s) responsável(is) técnico(s) indicado(s) para a execução dos serviços deverá(ão) possuir vínculo com a licitante, o qual poderá ser comprovado por qualquer meio juridicamente idôneo, observado o disposto na legislação vigente.

4.3.4.1. A comprovação do vínculo do responsável técnico com a licitante poderá ser realizada por meio de:

a) Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS, ficha ou livro de registro de empregados, contrato de trabalho ou outro documento hábil que comprove vínculo empregatício;

b) Contrato de prestação de serviços, pré-contrato ou instrumento equivalente, firmado na forma da legislação civil, quando se tratar de profissional autônomo;

c) Ato constitutivo, contrato social, estatuto ou documento equivalente, devidamente registrado, quando o profissional for sócio, administrador ou dirigente da empresa;

d) Declaração de disponibilidade ou compromisso de vinculação do profissional à execução do objeto, acompanhada da anuência expressa do profissional, quando admitida pela legislação e pela jurisprudência aplicáveis.

4.3.4.2. A licitante deverá assegurar que o(s) responsável(is) técnico(s) indicado(s) participe(m) efetivamente da execução dos serviços, sendo admitida sua substituição somente mediante prévia autorização da Administração e por profissional de qualificação técnica igual ou superior à do substituído.

4.4. Requisitos de Segurança

4.4.1. A contratada deverá observar integralmente:

- Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho;
- NR-06;
- NR-10;
- NR-18;
- NR-35;
- demais normas técnicas aplicáveis.

4.4.2. Será de inteira responsabilidade da contratada o fornecimento dos EPIs, EPCs e demais equipamentos necessários à execução segura dos serviços.

4.5. Garantia dos Serviços

4.5.1. Os serviços executados deverão possuir garantia mínima prevista no Código Civil, no Código de Defesa do Consumidor e nas normas técnicas aplicáveis, sem prejuízo de garantias superiores eventualmente ofertadas pela contratada.

4.6. Requisitos Necessários de Qualificação Econômica:

4.6.1. Certidão Negativa de Falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física;

4.6.2. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, confirmados pelo responsável por sua contabilidade, mediante sua assinatura e a indicação do seu nome e do número de registro no Conselho Regional de Contabilidade, que demonstrem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios;

4.6.2.1. O balanço será avaliado por meio de obtenção dos índices de Liquidez Geral (LG), de Solvência Geral (SG) e de Liquidez Corrente (LC), maior ou igual a um (≥ a 1), resultante da aplicação das fórmulas:

$$LG = \frac{(\text{ATIVO CIRCULANTE + REALIZÁVEL A LONGO PRAZO})}{(\text{PASSIVO CIRCULANTE + EXIGÍVEL A LONGO PRAZO})}$$

$$SG = \frac{(\text{ATIVO TOTAL})}{(\text{PASSIVO CIRCULANTE + EXIGÍVEL A LONGO PRAZO})}$$

$$LC = \frac{(\text{ATIVO CIRCULANTE})}{(\text{PASSIVO CIRCULANTE})}$$

4.6.2.2. A licitante com menos de um ano de existência, que ainda não tenha balanço, deverá apresentar demonstrações contábeis envolvendo seus direitos, obrigações e patrimônio líquido relativo ao período de sua existência, avaliados através da obtenção de Índice de Solvência (S) maior ou igual a um (≥ a 1), conforme fórmula abaixo:

$$S = \frac{(\text{ATIVO TOTAL})}{(\text{PASSIVO CIRCULANTE})}$$

4.6.2.3. A licitante que optou pela Declaração Simplificada de Rendimentos e Informações deverá comprovar a qualificação econômico-financeira mediante a apresentação de cópia autenticada encaminhada à Receita Federal, referente ao último exercício.

4.6.2.4. Os índices de que tratam o subitem 4.6.2.1. e 4.6.2.2., serão calculados pela licitante, salvo nos casos em que caiba à Comissão de Licitação, quando possível, efetuar as adequações necessárias quanto aos cálculos a serem realizados

4.6.3. As empresas que apresentarem resultado inferior a 01 (um) em qualquer dos índices referidos nos subitens 4.6.2.1. e 4.6.2.2. deverão comprovar o capital mínimo ou valor do patrimônio liquido de 10% do valor estimado da contratação ou do item pertinente, através da apresentação de balanço patrimonial, devendo a comprovação ser feita relativamente à data da apresentação da proposta de preços, na forma da lei, de acordo com o Art. 69 da Lei nº. 14.133/21.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5. Levantamento de Mercado

5.1. Em atendimento ao disposto na Lei nº 14.133/2021, realizou-se levantamento das soluções disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, considerando aspectos técnicos, econômicos, operacionais e de eficiência.

5.2. Foram identificadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Execução por equipe própria

Consiste na realização dos serviços por servidores do quadro permanente do Tribunal.

Vantagens

- controle direto da Administração;
- disponibilidade permanente da equipe.

Desvantagens

- inexistência de quadro técnico suficiente;
- necessidade de realização de concurso público;
- elevado custo permanente com pessoal;
- aquisição de ferramentas, equipamentos e veículos;
- baixa flexibilidade diante da diversidade dos serviços.

Conclusão

Alternativa considerada **inviável**, em razão da inexistência de estrutura administrativa suficiente para absorver todas as atividades de manutenção predial.

Alternativa 2 – Contratações individualizadas

Consiste na realização de uma contratação sempre que surgir determinada necessidade.

Vantagens

- contratação específica para cada demanda.

Desvantagens

- elevado tempo para contratação;
- aumento do custo administrativo;
- risco de paralisação das atividades;
- dificuldade de planejamento;
- maior probabilidade de contratações emergenciais.

Conclusão

Alternativa considerada **tecnicamente inadequada**.

Alternativa 3 – Contratação por postos fixos de trabalho

Consiste na disponibilização permanente de equipes nas dependências do Tribunal.

Vantagens

- atendimento imediato;

- disponibilidade contínua.

Desvantagens

- pagamento mesmo em períodos de baixa demanda;
- baixa eficiência econômica;
- necessidade de dimensionamento permanente das equipes;
- maior custo contratual.

Conclusão

Alternativa considerada **economicamente menos vantajosa**.

Alternativa 4 – Contratação de empresa especializada sob demanda

Consiste na contratação de empresa especializada para execução dos serviços mediante Ordens de Serviço, remunerando-se apenas os quantitativos efetivamente executados.

Vantagens

- pagamento apenas pelos serviços realizados;
- maior eficiência na utilização dos recursos públicos;
- flexibilidade operacional;
- atendimento de demandas imprevisíveis;
- redução dos custos administrativos;
- maior competitividade na licitação;
- facilidade de fiscalização.

Desvantagens

- necessidade de planejamento das Ordens de Serviço;
- necessidade de fiscalização permanente.

Conclusão

Alternativa considerada **a mais vantajosa técnica e economicamente**.

Quadro Comparativo

Critério	Equipe própria	Contratação individual	Postos fixos	Contratação sob demanda
Economicidade	Baixa	Baixa	Média	**Alta**
Flexibilidade	Baixa	Média	Média	**Alta**
Rapidez no atendimento	Média	Baixa	Alta	**Alta**
Controle contratual	Alto	Médio	Alto	**Alto**
Eficiência administrativa	Baixa	Baixa	Média	**Alta**

5.2. Conclusão do Levantamento

5.2.1. Após análise das soluções disponíveis, verificou-se que a contratação de empresa especializada para execução dos serviços mediante empreitada por preço unitário representa a alternativa mais vantajosa para a Administração, conciliando economicidade, eficiência, flexibilidade operacional e atendimento tempestivo das demandas.

6. ANÁLISES DAS SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO

6.1. A análise comparativa demonstra que a necessidade institucional não se restringe à execução eventual de serviços isolados, mas compreende um conjunto contínuo de intervenções de manutenção corretiva, adaptações de layout e pequenos serviços de engenharia cuja ocorrência é variável e imprevisível.

6.2. A execução mediante equipe própria mostra-se inviável em razão da ausência de estrutura técnica compatível e dos elevados custos permanentes decorrentes da ampliação do quadro de pessoal.

6.3. A realização de contratações individualizadas para cada demanda, além de aumentar significativamente o tempo de atendimento, comprometeria a continuidade dos serviços e elevaria os custos administrativos relacionados à instrução de sucessivos processos licitatórios ou de contratação direta.

6.4. A contratação por postos fixos, embora proporcione maior disponibilidade de mão de obra, implicaria remuneração contínua independentemente do volume efetivamente executado, reduzindo a eficiência da aplicação dos recursos públicos.

6.5. Por sua vez, a contratação de empresa especializada para execução dos serviços sob demanda permite que a Administração solicite apenas os serviços efetivamente necessários, remunerando exclusivamente as quantidades executadas e aferidas pela fiscalização contratual.

6.6. Além disso, essa modalidade apresenta as seguintes vantagens:

- maior racionalização da despesa pública;
- redução de custos administrativos;
- melhor aproveitamento dos recursos orçamentários;
- maior flexibilidade para atendimento das necessidades institucionais;
- maior controle da execução contratual por meio de medições;
- redução da necessidade de contratações emergenciais;
- preservação contínua do patrimônio público.

6.7. Assim, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução de serviços comuns de engenharia, sob regime de empreitada por preço unitário, mediante fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e ferramentas, constitui a solução técnica e economicamente mais adequada para atendimento das necessidades do Tribunal de Contas do Estado do Tocantins, por proporcionar maior eficiência administrativa, economicidade, continuidade dos serviços e melhor relação custo-benefício ao longo da vigência contratual.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Com base nas alternativas analisadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a solução mais adequada para atendimento da necessidade institucional consiste na contratação de empresa especializada para execução de serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial corretiva, pequenas reformas, adaptações de layout e demais intervenções necessárias à conservação das edificações do Tribunal de Contas do Estado do Tocantins – TCE/TO.

7.2. A contratação compreenderá a execução de serviços sob demanda, mediante emissão de Ordens de Serviço expedidas pela fiscalização contratual, observadas as prioridades definidas pela Administração.

7.3. Os serviços serão executados pelo regime de **empreitada por preço unitário**, com fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, equipamentos de proteção individual e coletiva, bem como todos os demais insumos necessários à perfeita execução dos serviços.

7.4. A remuneração ocorrerá exclusivamente pelos serviços efetivamente executados e regularmente medidos pela fiscalização do contrato, conforme os preços unitários constantes da planilha orçamentária.

7.5. A contratação não gera obrigação de consumo integral do valor estimado, constituindo este apenas limite máximo para execução contratual durante a vigência do instrumento.

7.6. A solução contempla, dentre outros, serviços relacionados a:

- alvenaria;
- revestimentos;
- pintura;
- pisos;
- forros;
- esquadrias;
- vidros;
- instalações elétricas de baixa tensão;
- impermeabilização;
- acessibilidade;
- adequações de layout.

7.7. A fiscalização será exercida pela Coordenadoria de Manutenção e Transporte – COMAT, mediante acompanhamento da execução, conferência dos quantitativos, verificação da qualidade dos serviços executados e aprovação das medições para fins de pagamento.

7.8. A solução proposta garante maior flexibilidade operacional, melhor aproveitamento dos recursos orçamentários, redução dos custos administrativos e maior eficiência na preservação do patrimônio público.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

8.1. Os quantitativos estimados para a futura contratação foram definidos com base no histórico de consumo registrado em contratações anteriores do Tribunal, bem como as necessidades identificadas pela Coordenadoria de Manutenção e Transporte.

Também foram considerados:

- o comportamento histórico das Ordens de Serviço emitidas;
- a frequência das intervenções corretivas;
- a necessidade de adaptações decorrentes da reorganização administrativa;
- a manutenção preventiva destinada à preservação das edificações;
- a ampliação e modernização das instalações existentes;
- a expectativa de atendimento durante toda a vigência contratual.

8.2. Por se tratar de contratação sob demanda, não há garantia de execução integral dos quantitativos estimados, constituindo estes mera estimativa para fins de planejamento da contratação e formação do orçamento.

8.3. Os quantitativos estabelecidos buscam assegurar disponibilidade contratual suficiente para atendimento das necessidades institucionais durante toda a vigência do contrato, evitando paralisações decorrentes de insuficiência de saldo contratual e reduzindo a necessidade de novas licitações.

8.4. A planilha orçamentária integrante do processo apresenta, de forma detalhada, todos os serviços previstos, respectivas unidades de medida, quantitativos estimados e preços unitários.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	ARP - 27/2018 E ADITIVO	ARP- 05/2020 E ADITIVO	ARP - 16/2021	ARP - 7/2023 E ADITIVO	ARP - 8/2024	ARP - 5/2025	ATUAL
1.3	TÉCNICO EM SEGURANÇA DO TRABALHO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	MÊS	-	-	-	-	2	1	1
2.1	REMOÇÃO DE CHAPAS E PERFIS DE DRYWALL, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO.	M²	750	470	400	400	200	100	200
2.2	ABERTURA DE VÃO DE PORTA OU JANELA COM REQUADRO EM GESSO ACARTONADO	M²	-	-	-	30	30	30	30
2.3	DEMOLIÇÃO DE ALVENARIA DE BLOCO FURADO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO.	M³	-	-	-	10	10	10	5
2.4	REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO.	M²	-	-	-	80	80	60	30
2.5	DEMOLIÇÃO DE ARGAMASSAS, DE FORMA MECANIZADA COM MARTELETE, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M²	-	-	-	-	-	650	180
2.6	RETIRADA IMPERMEABILIZACAO FLEXIVEL EXCL.CAMADA PROTECAO	M²	-	-	-	-	-	650	180
2.7	ALUGUEL DE CAÇAMBA 48 HORAS COM RETIRADA	UNID	-	-	-	-	8	12	20
3.1	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES SIMPLES E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS SIMPLES PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MAIOR OU IGUAL A 6 M2, COM VÃOS.	M²	750	725	400	400	300	300	300
3.2.	PAREDE COM SISTEMA EM CHAPAS DE GESSO PARA DRYWALL, USO INTERNO, COM DUAS FACES SIMPLES E ESTRUTURA METÁLICA COM GUIAS SIMPLES PARA PAREDES COM ÁREA LÍQUIDA MENOR QUE 6 M2, COM VÃOS.	M²	-	-	-	20	20	20	30
3.3.	ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X14X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO MANUAL. AF_12/2021	M²	-	-	-	-	-	80	50
3.4	FECHAMENTO DE RASGOS EM PAREDE OU FORRO DE GESSO ACARTONADO - DE 0 A 0,10 M²	UNID	-	-	-	20	20	20	20
3.5	FECHAMENTO DE RASGOS EM PAREDE OU FORRO DE GESSO ACARTONADO - DE 0,11 A 0,40 M²	UNID	-	-	-	20	30	30	30
3.6	FECHAMENTO DE RASGOS EM PAREDE OU FORRO DE GESSO ACARTONADO - DE 0,41 A 1,50 M²	UNID	-	-	-	20	10	30	30
4.1	KIT DE PORTA DE MADEIRA PARA VERNIZ, SEMI-OCA (LEVE OU MÉDIA), PADRÃO MÉDIO, 80X210CM, ESPESSURA DE 3,5CM, ITENS INCLUSOS: DOBRADIÇAS, MONTAGEM E INSTALAÇÃO DE BATENTE, FECHADURA COM EXECUÇÃO DO FURO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	UNID	25	24	20	30	30	30	20
4.2	INSTALAÇÃO DE VIDRO TEMPERADO, E = 8 MM, ENCAIXADO EM PERFIL U.	M²	-	-	-	15	15	20	20
4.3	RECOLOCACAO DE PORTAS DE MADEIRA E FERRAGENS (EXISTENTES)	UNID	-	-	-	-	10	10	10
5.1	FORRO EM DRYWALL, PARA AMBIENTES COMERCIAIS, INCLUSIVE ESTRUTURA DE FIXAÇÃO.	M²	625	453	400	100	100	200	50
5.2	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE ALÇAPÃO METÁLICO COM CLIC 40CM X 40CM BRANCO	UNID	-	-	-	20	30	30	10
6.1	APLICAÇÃO E LIXAMENTO DE MASSA LÁTEX EM PAREDES, DUAS DEMÃOS.	M²	750	725	400	1500	1500	1000	1000
6.2	APLICAÇÃO MANUAL DE PINTURA COM TINTA LÁTEX ACRÍLICA EM PAREDES, DUAS DEMÃOS.	M²	750	725	2500	6250	7000	6000	6000
6.3	PINTURA DE SINALIZAÇÃO VERTICAL DE SEGURANÇA, FAIXAS AMARELA E PRETA, APLICAÇÃO MANUAL, 2 DEMÃOS.	M²	-	-	-	300	80	100	50
6.4	PINTURA DE PISO COM TINTA ACRÍLICA, APLICAÇÃO MANUAL, 2 DEMÃOS, INCLUSO FUNDO PREPARADOR.	M²	-	-	-	1250	1000	1000	1000
6.5	APLICAÇÃO E LIXAMENTO DE MASSA LÁTEX EM TETO, DUAS DEMÃOS.	M²	625	453	400	400	200	300	300
6.6	APLICAÇÃO MANUAL DE PINTURA COM TINTA LÁTEX ACRÍLICA EM TETO, DUAS DEMÃOS.	M²	625	453	400	1125	3000	1000	1000
7.1	CHAPISCO APLICADO EM ALVENARIAS E ESTRUTURAS DE CONCRETO INTERNAS, COM COLHER DE PEDREIRO. ARGAMASSA TRAÇO 1:3 COM PREPARO EM BETONEIRA 400L. AF_10/2022	M²	-	-	-	-	-	160	100
7.2	EMBOÇO OU MASSA ÚNICA EM ARGAMASSA TRAÇO 1:2:8, PREPARO MECÂNICO COM BETONEIRA 400 L, APLICADA MANUALMENTE NAS PAREDES INTERNAS DA SACADA, ESPESSURA DE 25 MM, SEM USO DE TELA METÁLICA DE REFORÇO CONTRA FISSURAÇÃO.	M²	-	-	-	-	-	160	100
7.3	PROTEÇÃO MECÂNICA DE SUPERFICIE HORIZONTAL COM ARGAMASSA DE CIMENTO E AREIA, TRAÇO 1:3, E=3CM. AF_09/2023	M²	-	-	-	-	-	600	180
7.4	RODAPÉ CERÂMICO DE 7CM DE ALTURA COM PLACAS TIPO ESMALTADA EXTRA DE DIMENSÕES 60X60CM.	M	-	-	200	200	100	80	80
7.5	RODAPÉ 10X240CM POLIESTIRENO BRANCO	M	-	-	200	200	100	80	80
7.6	RODAPÉ EM GRANITO, ALTURA 10 CM.	M	-	-	-	100	50	50	50
7.8	PISO PODOTÁTIL DE ALERTA OU DIRECIONAL, DE CONCRETO, ASSENTADO SOBRE ARGAMASSA. AF_03/2024	M²	-	-	-	-	40	20	10
8.1	INTERRUPTOR (1 MÓDULO), 10A/250V, INCLUINDO CAIXA, SUPORTE E PLACA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	UNID	-	-	-	20	20	20	10
8.2	INTERRUPTOR (2 MÓDULOS), 10A/250V, INCLUINDO CAIXA, SUPORTE E PLACA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	UNID	-	-	-	30	15	15	15
8.3	TOMADA BAIXA DE EMBUTIR (2 MÓDULOS), 2P+T 10 A, INCLUINDO, CAIXA, SUPORTE E PLACA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	UNID	-	-	-	50	50	50	50
8.4	CABO DE COBRE FLEXÍVEL ISOLADO, 2,5 MM², ANTI-CHAMA 450/750 V, PARA CIRCUITOS TERMINAIS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	M	-	-	-	1000	750	1000	1000
8.5	ELETRODUTO FLEXÍVEL CORRUGADO REFORÇADO, PVC, DN 25 MM (3/4"), PARA CIRCUITOS TERMINAIS, INSTALADO EM PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	M	-	-	-	500	300	400	400
8.6	CAIXA RETANGULAR 4" X 2" BAIXA (0,30 M DO PISO), PVC, INSTALADA EM PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	UNID	-	-	-	-	-	6	75

9.1	IMPERMEABILIZAÇÃO DE SUPERFÍCIE COM MANTA ASFÁLTICA, UMA CAMADA, INCLUSIVE APLICAÇÃO DE PRIMER ASFÁLTICO, E=4MM. AF_09/2023	M²	-	-	-	-	-	650	180
10.1	LOCACAO DE ANDAIME SUSPENSO OU BALANCIM MANUAL, CAPACIDADE DE CARGA TOTAL DE APROXIMADAMENTE 250 KG/M2, PLATAFORMA DE 1,50 M X 0,80 M (C X L), CABO DE 45 M	MÊS	-	-	-	-	12	1	2
10.5	GUINCHO ELÉTRICO DE COLUNA C/ BALDE 200 KG + OPERADOR	MÊS	-	-	-	-	1	1	1

Tendo em vista o surgimento de novas demandas, há necessidade de incluir novos itens:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.	JUSTIFICATIVA
1.1	ENCARREGADO GERAL COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	576	É necessário o item tendo em vista a necessidade de um responsável para acompanhamento/vistoria dos serviços que estão sendo executados, no qual o quantitativo será medido proporcional a porcentagem dos serviços executados.
1.2	ENCARREGADO GERAL DE OBRAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	MÊS	1	O encarregado para o período mensal, será destinado para acompanhamento do serviço de manutenção das fachadas, tendo em vista a criticidade do serviço.
2.8	REMOÇÃO DE VIDRO LISO COMUM DE ESQUADRIA COM BAGUETE DE ALUMÍNIO OU PVC. AF_11/2025	M²	30	Retirada dos vidros quebrados mais críticos para substituição do Ed. Ruy Barbosa.
2.9	DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M²	120	Remoção dos revestimentos que estão desplacando da fachada.
2.10	ESCOVAMENTO E LIXAMENTO DE SUPERFICIE DE CONCRETO EM FACHADAS	M²	120	Remoção da argamassa nos locais de substituição do revestimento cerâmico.
4.4	INSTALAÇÃO DE VIDRO LAMINADO, E = 8 MM (4+4), ENCAIXADO EM PERFIL U. AF_01/2021_PS	M²	30	Substituição dos vidros quebrados mais críticos do Ed. Ruy Barbosa.
6.7	APLICAÇÃO MANUAL DE RESINA ACRÍLICA EM PANOS CEGOS DE FACHADA (SEM PRESENÇA DE VÃOS) DE EDIFÍCIOS DE MÚLTIPLOS PAVIMENTOS. AF_03/2024	M²	1200	Repintura da fachada aonde houver as intervenções.
6.8	PINTURA VERNIZ (INCOLOR) ALQUÍDICO EM MADEIRA, USO INTERNO, 2 DEMÃOS. AF_01/2021	M²	88	Pintura das portas novas instaladas.
7.7	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PAREDES EXTERNAS, COM PLACAS TIPO GRÊS OU SEMIGRÊS, FORMATO MENOR OU IGUAL A 200 CM2, DISPOSTAS EM AMARRAÇÃO. AF_02/2023	M²	120	Substituição dos revestimentos que estão desplacando da fachada.
7.9	EXECUÇÃO DE PASSEIO (CALÇADA) OU PISO DE CONCRETO COM CONCRETO MOLDADO IN LOCO, FEITO EM OBRA, ACABAMENTO CONVENCIONAL, NÃO ARMADO. AF_08/2022	M³	5	Manutenção nas calçadas.
9.2	IMPERMEABILIZAÇÃO DE SUPERFÍCIE COM MEMBRANA À BASE DE POLIURETANO, 2 DEMÃOS. AF_09/2023	M²	200	Manutenção da impermeabilização sob as condensadora de ar do Ed. Ruy Barbosa.
10.2	LOCACAO DE ANDAIME METALICO TIPO FACHADEIRO, PECAS COM APROXIMADAMENTE 1,20 M DE LARGURA E 2,0 M DE ALTURA, INCLUINDO DIAGONAIS EM X, BARRAS DE LIGACAO, SAPATAS E DEMAIS ITENS NECESSARIOS A MONTAGEM (NAO INCLUI INSTALACAO)	M²XMES	320	Andaimes para manutenção das fachadas.
10.3	MONTAGEM E DESMONTAGEM DE ANDAIME MODULAR FACHADEIRO, COM PISO METÁLICO, PARA EDIFÍCIOS COM MULTIPLOS PAVIMENTOS (EXCLUSIVE ANDAIME E LIMPEZA). AF_03/2024	M²	320	Andaimes para manutenção das fachadas.
~~10.4~~	~~COLOCAÇÃO DE TELA EM ANDAIME FACHADEIRO. AF_03/2024~~	~~M²~~	~~320~~	~~Tela para os andaimes para manutenção das fachadas.~~

9. PROJEÇÃO APROXIMADA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado da contratação é de R$ 610.573,99 (seiscentos e dez mil quinhentos e setenta e três reais e noventa e nove centavos), valor obtido com base no Orçamento Sintético (1025734).

9.2. A estimativa do valor da contratação foi elaborada mediante utilização de sistemas oficiais de referência de custos da construção civil, observando metodologia amplamente adotada pela Administração Pública para contratação de serviços de engenharia.

9.3. Foram utilizados, conforme aplicabilidade:

- Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI;
- Sistema de Custos Referenciais de Obras – SBC;
- composições próprias, quando inexistentes referências oficiais compatíveis.

9.4. Os preços unitários foram obtidos considerando os custos de mão de obra, materiais, equipamentos, encargos sociais, benefícios e despesas indiretas (BDI), observando as metodologias adotadas para orçamentação de obras e serviços de engenharia.

9.5. A estimativa orçamentária possui caráter exclusivamente referencial para definição do valor máximo da contratação, sendo que os pagamentos decorrerão exclusivamente dos serviços efetivamente executados e medidos durante a execução contratual.

9.6. O orçamento detalhado integra os autos do processo administrativo e servirá de base para elaboração do Termo de Referência e do edital da futura licitação.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. Nos termos do art. 40 da Lei nº 14.133/2021, avaliou-se a possibilidade de parcelamento do objeto.

10.2. Entretanto, concluiu-se que o parcelamento não representa a solução mais vantajosa para a Administração.

10.3. Os serviços previstos apresentam elevado grau de integração operacional, sendo executados de forma simultânea e complementar durante a realização das Ordens de Serviço.

10.4. A contratação de diversas empresas para execução de serviços correlatos poderia ocasionar:

- conflitos de responsabilidade técnica;
- dificuldade na fiscalização;
- aumento do prazo de execução;
- sobreposição de atividades;
- incremento dos custos administrativos;
- necessidade de múltiplas mobilizações de equipes;
- risco de descontinuidade dos serviços;
- maior probabilidade de litígios entre contratadas.

10.5. Além disso, a centralização da execução em uma única empresa proporciona economia de escala, padronização dos procedimentos executivos, maior controle contratual e melhor gestão da qualidade dos serviços.

10.6. Dessa forma, conclui-se que a contratação em lote único mostra-se técnica e economicamente mais vantajosa para a Administração.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Após análise das necessidades institucionais, verificou-se que a presente contratação possui natureza autônoma em relação às demais contratações vigentes do Tribunal.

11.2. Embora existam contratos destinados à manutenção de sistemas específicos, como climatização, elevadores, subestações elétricas, grupos geradores e demais equipamentos especializados, tais objetos possuem escopo distinto e não substituem a contratação ora pretendida.

11.3. Não foram identificadas contratações interdependentes cuja execução constitua condição para implantação da presente solução.

11.4. Eventuais interfaces operacionais entre contratos serão coordenadas pela fiscalização, visando evitar interferências durante a execução dos serviços.

12.PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO DO PCA-TO/ALINHAMENTO COM O PLANO ESTRATÉGICO

A futura contratação consta no Plano de Contratações Anual - SIM (X) NÃO ( )

A futura contratação está alinhada a algum objetivo do Plano Estratégico Institucional do TCE-TO - SIM (X) NÃO ( )

No caso positivo, assinalar os objetivos estratégicos:

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS		1. Fortalecer a imagem institucional
		2. Ampliar a efetividade nas ações de controle externo
		3. Contribuir com o aperfeiçoamento da gestão publica
		4. Garantir a celeridade e tempestividade das apreciações e julgamentos
		5. Garantir qualidade no controle externo
		6. Executar controle externo concomitante com base em informações estratégicas e riscos
		7. Incentivar o controle social e a participação da sociedade nas ações do controle externo
		8. Promover a celeridade e qualidade no atendimento
		9. Aperfeiçoar ações comunicação e de relacionamento com públicos estratégicos
		10. Aperfeiçoar a governança e a gestão organizacional
		11. Aprimorar as competências de forma alinhada às estratégias
		12. Promover a melhoria do nível de desempenho e a valorização dos servidores
		13. Garantir a disponibilidade de informação para a operação e tomada de decisão
	x	14. Alinhar o Planejamento Orçamentário ao Plano Estratégico

13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação pretendida visa assegurar a continuidade das atividades de manutenção predial do Tribunal de Contas do Estado do Tocantins, proporcionando maior eficiência na gestão do patrimônio público e garantindo condições adequadas de funcionamento das edificações institucionais.

Os resultados esperados compreendem:

13.1 Preservação do patrimônio público

Executar as intervenções necessárias para conservação das edificações, reduzindo o desgaste natural dos sistemas construtivos e prolongando sua vida útil.

13.2 Continuidade das atividades institucionais

Assegurar condições adequadas para funcionamento das unidades administrativas, evitando interrupções decorrentes de falhas nas instalações prediais.

13.3 Maior eficiência administrativa

Disponibilizar instrumento contratual capaz de atender, de forma célere e planejada, às demandas de manutenção corretiva e pequenas reformas, reduzindo o tempo necessário para atendimento das solicitações encaminhadas pela Administração.

13.4 Redução de contratações emergenciais

Minimizar a necessidade de contratações emergenciais decorrentes da inexistência de contrato vigente, proporcionando maior planejamento das despesas públicas.

13.5 Economicidade

Promover melhor utilização dos recursos orçamentários mediante pagamento exclusivamente dos serviços efetivamente executados, evitando custos fixos desnecessários.

13.6 Aumento da vida útil das edificações

Manter as instalações prediais em condições adequadas de utilização, reduzindo custos futuros decorrentes da deterioração das estruturas e dos sistemas prediais.

13.7 Melhoria das condições de trabalho

Disponibilizar ambientes seguros, funcionais, confortáveis e adequados ao desempenho das atividades institucionais.

13.8 Atendimento tempestivo das demandas

Possibilitar que as solicitações de manutenção sejam executadas dentro dos prazos estabelecidos pela fiscalização contratual, aumentando a eficiência operacional da Coordenadoria de Manutenção e Transporte.

14. ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

14.1. Não serão necessárias providências para adequação do ambiente do órgão para a execução dos serviços da presente contratação.

15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os serviços de manutenção predial possuem potencial de geração de resíduos da construção civil, consumo de materiais, utilização de energia elétrica e produção de resíduos potencialmente recicláveis.

Com o objetivo de minimizar os impactos ambientais, deverão ser observadas as seguintes medidas.

15.1 Gestão dos resíduos

Os resíduos oriundos da execução dos serviços deverão receber destinação ambientalmente adequada, observando a legislação vigente e as normas aplicáveis aos Resíduos da Construção Civil.

Sempre que possível deverão ser promovidos:

- segregação dos resíduos;
- reciclagem;
- reaproveitamento de materiais;
- descarte em locais licenciados.

15.2 Consumo consciente de materiais

A contratada deverá adotar procedimentos destinados à redução do desperdício de materiais e ao melhor aproveitamento dos insumos empregados na execução dos serviços.

15.3 Materiais sustentáveis

Sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, deverão ser utilizados materiais que apresentem menor impacto ambiental, maior durabilidade e melhor desempenho.

15.4 Logística reversa

Quando aplicável, deverão ser observados os sistemas de logística reversa previstos na legislação ambiental para descarte de:

- lâmpadas;
- pilhas;
- baterias;
- equipamentos elétricos;
- embalagens;
- tintas;
- solventes;
- demais materiais sujeitos à destinação específica.

15.5 Uso racional dos recursos naturais

Durante a execução dos serviços deverão ser adotadas medidas destinadas à redução do consumo de água, energia elétrica e demais recursos naturais.

15.6 Atendimento à legislação ambiental

A contratada deverá observar integralmente a legislação ambiental federal, estadual e municipal aplicável ao objeto contratual, responsabilizando-se por eventuais danos decorrentes da execução dos serviços.

16. CONCLUSÃO

16.1. Após a realização do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução de serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial corretiva, pequenas reformas, adaptações de layout e demais intervenções necessárias à conservação das edificações do Tribunal de Contas do Estado do Tocantins mostra-se **tecnicamente adequada, operacionalmente viável e economicamente vantajosa**.

16.2. A análise das alternativas disponíveis demonstrou que a contratação sob demanda, mediante regime de empreitada por preço unitário, representa a solução que melhor atende às necessidades institucionais, permitindo maior flexibilidade operacional, racionalização da despesa pública, controle da execução contratual e preservação do patrimônio público.

16.3. A solução proposta possibilita atendimento tempestivo das demandas de manutenção, redução da necessidade de contratações emergenciais, aumento da vida útil das edificações e melhoria das condições de funcionamento dos ambientes institucionais, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

16.4. Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento da fase de planejamento mediante elaboração do Termo de Referência, orçamento estimativo definitivo e demais documentos necessários à instrução do procedimento licitatório, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e os normativos internos do Tribunal de Contas do Estado do Tocantins.

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL COELHO PIRES JORGE** , **ASSESSOR III**, em 15/09/2026, às 10:26, conforme art. 4º da Resolução Administrativa TCE/TO nº 001, de 15 de outubro de 2014.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tceto.tc.br/sei/processos/verifica.php informando o código verificador **1044794** e o código CRC **32CFCB61**.