

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL, REPAROS E INTERVENÇÕES DE PEQUENO PORTE, NOS IMÓVEIS E UNIDADES VINCULADOS À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE VILA VELHA/ES

1. INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA REQUISITANTE	Coordenação de Manutenção Predial- Secretaria Municipal de Saúde- SEMSA/PMVV.
--------------------------	---

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde de Vila Velha possui diversas unidades administrativas e assistenciais em funcionamento contínuo, cuja adequada conservação predial é indispensável para a manutenção da regularidade dos serviços públicos prestados à população, da segurança dos usuários e servidores, da salubridade dos ambientes e da preservação do patrimônio público.

No curso das atividades ordinárias, surgem de forma recorrente demandas de manutenção preventiva e corretiva, pequenos reparos e intervenções de pequeno porte em elementos construtivos, instalações elétricas, hidrossanitárias, coberturas, esquadrias, revestimentos, pavimentações, calçadas, muros e demais estruturas vinculadas aos imóveis utilizados pela rede municipal de saúde. Tais ocorrências decorrem do desgaste natural das edificações, da intensa utilização dos espaços, da ação do tempo, de eventos imprevisíveis e da necessidade permanente de adequação das unidades às rotinas operacionais e às normas vigentes.

A ausência de instrumento contratual específico e contínuo para atendimento célere dessas demandas tende a ocasionar morosidade nas respostas administrativas, paralisação parcial de ambientes, agravamento progressivo de avarias inicialmente simples, aumento de custos futuros de conservação, riscos operacionais e prejuízos ao funcionamento das unidades de saúde, especialmente daquelas destinadas ao atendimento direto ao público.

Mostra-se necessária, portanto, a contratação de empresa especializada para execução, sob demanda, de serviços de manutenção predial, reparos e intervenções de pequeno porte, com capacidade de atendimento programado, urgente e emergencial, de modo a assegurar respostas tempestivas às ocorrências verificadas, maior padronização dos serviços executados, racionalização dos procedimentos administrativos, ganho de escala na gestão contratual e melhor aproveitamento dos recursos públicos disponíveis.

A solução pretendida também se revela adequada sob a ótica da eficiência administrativa, por concentrar em único instrumento contratual demandas repetitivas e previsíveis de manutenção, reduzindo a necessidade de múltiplas contratações isoladas, minimizando descontinuidade operacional e conferindo maior capacidade de planejamento, fiscalização e controle da execução.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026 sob número PCW00069.2026-14.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado consiste na análise das soluções disponíveis e viáveis para atendimento da necessidade administrativa identificada, com a finalidade de subsidiar, sob os aspectos técnico, operacional e econômico, a definição do modelo de contratação mais vantajoso para a Administração.

Para o atendimento das demandas de manutenção predial, reparos e intervenções de pequeno porte nas unidades vinculadas à Secretaria Municipal de Saúde, verificam-se, em síntese, as seguintes alternativas usualmente adotadas:

a) Execução direta por equipe própria da Administração: alternativa que pressupõe a existência de quadro permanente de servidores ou empregados públicos em quantidade suficiente e com formação multidisciplinar apta a executar serviços civis, elétricos, hidrossanitários e correlatos, além de estrutura de apoio composta por materiais, ferramentas, equipamentos, veículos e logística operacional. No cenário atual, a Administração não dispõe de estrutura própria suficiente para absorção integral dessas demandas, razão pela qual a solução não se mostra viável nem eficiente.

b) Contratações individualizadas por demanda específica: consistiria na instauração de procedimentos autônomos para cada reparo, manutenção ou pequena intervenção necessária. Tal sistemática tende a gerar morosidade administrativa, aumento de custos operacionais e processuais, repetição de atos burocráticos, dificuldade de planejamento, menor padronização executiva e risco de descontinuidade no atendimento de ocorrências urgentes e recorrentes.

c) Contratação de pessoa jurídica para execução sob demanda, mediante remuneração por serviços efetivamente executados: modelo que permite atendimento contínuo das necessidades, maior celeridade na resposta às ocorrências, padronização de procedimentos, centralização da gestão contratual, previsibilidade orçamentária e pagamento vinculado exclusivamente aos quantitativos efetivamente executados e medidos.

Consideradas as características da rede municipal de saúde, a dispersão geográfica das unidades, a recorrência e variabilidade das demandas, a necessidade de respostas tempestivas e a inexistência de estrutura própria suficiente para execução direta, conclui-se que a alternativa mais adequada consiste na contratação de pessoa jurídica para prestação dos serviços sob demanda, em regime de empreitada por preço unitário, com utilização de referências oficiais de preços.

A solução selecionada revela-se tecnicamente compatível com a natureza estimativa das demandas, administrativamente mais eficiente e economicamente mais vantajosa, inclusive em razão da economia de escala decorrente da concentração, em único instrumento contratual, de múltiplas necessidades recorrentes da Secretaria, reduzindo custos administrativos, ampliando a eficiência logística, racionalizando mobilização de equipes e materiais e proporcionando melhor aproveitamento dos recursos públicos disponíveis.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa para execução, sob demanda, de serviços de manutenção predial, reparos e intervenções de pequeno porte nos imóveis e unidades vinculados à Secretaria Municipal de Saúde de Vila Velha/ES, mediante emissão de Ordens de Serviço conforme a necessidade administrativa. O modelo foi estruturado para proporcionar atendimento contínuo, tempestivo e flexível às ocorrências verificadas durante a vigência contratual, com remuneração vinculada exclusivamente aos serviços efetivamente executados, medidos e atestados pela fiscalização, observados critérios objetivos de formação de preços, controle contratual e economicidade.

5.1 DA ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DA INVIABILIDADE DE QUANTIFICAÇÃO PRÉVIA

As demandas de manutenção predial possuem natureza dinâmica e de difícil previsão, uma vez que decorrem de ocorrências variáveis relacionadas ao desgaste natural das edificações, uso contínuo das instalações, falhas supervenientes, intempéries, necessidades operacionais e eventos imprevisíveis ao longo da vigência contratual. Da mesma forma, não se mostra tecnicamente viável a elaboração prévia de engenharia diagnóstica individualizada, laudos completos de patologias construtivas ou levantamentos exaustivos de todas as intervenções potencialmente necessárias em cada edificação abrangida, visto que muitas das intervenções serão realizadas em eventos futuros e imprevisíveis. Em razão dessas características, não é possível antecipar com precisão quais serviços serão mais demandados, em que momento ocorrerão, em quais unidades se concentrarão e em que quantitativos serão efetivamente necessários.

Nos contratos de manutenção estruturados por planilhas fechadas com quantitativos previamente definidos para cada item, é recorrente a existência de distorções entre a estimativa inicial e a demanda real verificada durante a execução contratual. Nesses casos, determinados itens podem apresentar baixa ou nenhuma utilização, enquanto outros se mostram significativamente mais demandados do que o inicialmente previsto. Como consequência, pode ocorrer o esgotamento do saldo quantitativo de itens essenciais, mesmo remanescendo disponibilidade financeira global no contrato, comprometendo a agilidade das respostas administrativas e exigindo providências adicionais para recomposição contratual.

Tal sistemática reduz a flexibilidade necessária às contratações de manutenção predial, cuja principal característica reside justamente na variabilidade das necessidades ao longo do tempo e entre diferentes unidades atendidas.

Diante desse cenário, buscou-se a adoção de modelo contratual compatível com a natureza estimativa das demandas, permitindo que cada necessidade seja orçada e autorizada conforme sua

efetiva ocorrência, mediante Ordens de Serviço específicas, com remuneração vinculada aos serviços efetivamente executados, medidos e atestados pela fiscalização, promovendo maior aderência entre a contratação e a demanda real, evitando a imobilização artificial de quantitativos em itens de baixa utilização, conferindo maior racionalidade à gestão do saldo contratual e proporcionando maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, nos termos das demais diretrizes descritas neste Estudo Técnico Preliminar.

5.2 DA NECESSIDADE DE ATENDIMENTO CONTÍNUO ÀS DEMANDAS EMERGENCIAIS DE MANUTENÇÃO

As unidades abrangidas pela presente contratação possuem características operacionais que demandam elevada disponibilidade dos sistemas prediais e rápida capacidade de resposta diante de ocorrências emergenciais, especialmente considerando que parte significativa dos equipamentos públicos vinculados à Secretaria Municipal de Saúde funciona em horário estendido ou em regime ininterrupto de atendimento.

Nesse contexto, falhas em instalações elétricas, hidrossanitárias, civis ou demais sistemas prediais podem ocasionar impactos imediatos à continuidade dos serviços públicos, ao funcionamento das unidades, à segurança de servidores e usuários e à adequada prestação dos serviços de saúde à população.

Dentre as ocorrências com maior potencial de criticidade, destacam-se interrupções no fornecimento de energia elétrica, falhas em quadros e circuitos elétricos, vazamentos hidráulicos, rompimentos de tubulações, infiltrações, danos em coberturas, falhas sanitárias, ocorrências estruturais emergenciais e demais situações capazes de comprometer parcial ou integralmente a operacionalidade das unidades atendidas.

A criticidade dessas ocorrências mostra-se ainda mais relevante nas unidades de saúde, em razão da existência de equipamentos essenciais, sistemas de refrigeração e armazenamento de medicamentos, vacinas, insumos laboratoriais e outros materiais termossensíveis, cuja preservação depende da manutenção adequada das condições operacionais das edificações e do funcionamento contínuo dos sistemas elétricos e hidráulicos.

Eventuais falhas não atendidas de forma imediata podem ocasionar perdas de vacinas e medicamentos, interrupção de atendimentos, comprometimento de campanhas de imunização, danos a equipamentos públicos, agravamento das ocorrências inicialmente verificadas e riscos à continuidade da assistência prestada à população.

Além disso, a natureza emergencial de determinadas demandas de manutenção nem sempre permite aguardar os prazos ordinários de mobilização operacional da contratada, especialmente em situações que exigem atuação imediata para contenção de danos, preservação da segurança das instalações ou restabelecimento urgente das condições mínimas de funcionamento das unidades.

Diante desse cenário, verifica-se a necessidade de assegurar capacidade permanente de atendimento às ocorrências emergenciais de manutenção predial, inclusive durante períodos noturnos, finais de semana e feriados, garantindo maior agilidade operacional, mitigação de riscos, redução de danos e continuidade dos serviços públicos essenciais.

Com essa finalidade, foram elaboradas composições específicas de equipes permanentes de manutenção civil e elétrica, em regime contínuo 24 (vinte e quatro) horas, destinadas à permanência contínua e mobilizada no Hospital Maternidade e Pronto Atendimento de Cobilândia, de forma a possibilitar atendimento imediato às ocorrências emergenciais abrangidas pela presente contratação.

Com a mesma finalidade operacional, verificou-se também a necessidade de previsão de veículo de apoio destinado ao deslocamento de equipes, ferramentas, equipamentos e materiais entre as unidades abrangidas pela contratação, considerando a dispersão geográfica da rede municipal de saúde, a variabilidade das demandas e a necessidade de atendimento célere das ocorrências verificadas.

O referido veículo integrará a estrutura operacional da contratação, podendo ser utilizado tanto no suporte às demandas emergenciais atendidas pelas equipes permanentes de manutenção quanto nas demais atividades ordinárias executadas no âmbito das Ordens de Serviço vinculadas ao contrato.

5.3 DA ADOÇÃO DE CRITÉRIO REMUNERATÓRIO BASEADO EM DESCONTO SOBRE TABELA REFERENCIAL

Em complemento ao modelo operacional anteriormente exposto, mostrou-se necessária a definição de metodologia de formação de preços compatível com a natureza variável das demandas, com a impossibilidade de quantificação prévia exaustiva dos serviços e com a necessidade de utilização de parâmetros objetivos, públicos e verificáveis.

Para tanto, adotou-se como referência para a contratação a **Tabela Referencial de Preços de Edificações do DER-ES, data-base janeiro de 2026¹**, a partir da qual serão elaborados os orçamentos das Ordens de Serviço, mediante aplicação do percentual de desconto resultante da disputa licitatória, observadas as demais regras previstas nos documentos da contratação.

A escolha da referida tabela decorre de sua aderência aos serviços de edificações, de sua ampla utilização no âmbito estadual e de sua compatibilidade com a ordem preferencial de referências oficiais para orçamentação pública prevista na Resolução TCE-ES nº 366/2022.

Além da tabela referencial principal, integra também a presente contratação a “Planilha Orçamentária Complementar”, contendo composições específicas elaboradas pela Administração para remuneração das equipes permanentes de manutenção civil e elétrica em regime contínuo 24 (vinte e quatro) horas, bem como composição específica destinada à disponibilização de veículo de apoio operacional para atendimento das demandas abrangidas pela contratação.

As referidas composições complementares foram elaboradas com utilização das referências de mão de obra, encargos e parâmetros técnicos constantes da Tabela Referencial de Preços de Edificações do DER-ES, também na data-base janeiro/2026, prioritariamente, sendo admitidas outras fontes

¹Última versão publicada no momento da elaboração deste ETP.

complementares conforme previsto na Resolução nº 366/2022 do TCE-ES, preservando compatibilidade metodológica, uniformidade dos critérios orçamentários e aderência aos referenciais técnicos adotados na presente contratação.

Ressalta-se, ainda, que a adoção de sistema referencial oficial de preços observa a metodologia usualmente empregada na Administração Pública para orçamento de obras e serviços de engenharia, em consonância com os parâmetros técnicos previstos na Resolução TCE-ES nº 366/2022, os quais igualmente seriam aplicáveis caso a contratação fosse estruturada por planilha convencional de quantitativos previamente definidos.

No caso específico das equipes permanentes de manutenção em regime contínuo 24 (vinte e quatro) horas, verificou-se a necessidade de elaboração de composições complementares próprias, considerando que a sistemática pretendida não corresponde à lógica ordinária de remuneração por serviços unitários isolados prevista nas tabelas referenciais convencionais, mas à disponibilização contínua de equipes efetivamente mobilizadas para atendimento imediato das ocorrências emergenciais.

Assim, a distinção essencial do modelo ora proposto não reside na origem dos preços unitários de referência, mas na forma de execução contratual. Em vez da fixação antecipada de quantitativos rígidos sujeitos a variações relevantes entre estimativa e demanda real, adota-se disputa por percentual único de desconto incidente sobre base referencial previamente definida.

Tal sistemática preserva a objetividade do certame, simplifica a comparação entre propostas, amplia a transparência da formação dos preços de cada demanda, reduz controvérsias quanto aos valores praticados e assegura que a vantagem econômica obtida na licitação repercuta diretamente sobre os serviços efetivamente executados, medidos e pagos.

Dessa forma, a adoção de critério remuneratório baseado em desconto sobre tabela referencial oficial revela-se tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e juridicamente compatível com o objeto pretendido, permanecendo os critérios complementares de formação orçamentária detalhados nos tópicos subsequentes deste Estudo Técnico Preliminar.

5.4 DA FORMAÇÃO DO ORÇAMENTO DAS ORDENS DE SERVIÇO E DO PREÇO UNITÁRIO A SER PAGO

Considerando que os serviços serão executados sob demanda, cada necessidade identificada pela Administração será formalizada mediante Ordem de Serviço específica, precedida de orçamento compatível com os itens efetivamente necessários à respectiva execução.

Como regra principal, os preços unitários para os orçamentos serão extraídos da **Tabela Referencial de Preços de Edificações do DER-ES, data-base janeiro de 2026**, adotada como base oficial da contratação.

Sobre os preços unitários referenciais será aplicada a parcela de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) correspondente a 31,01%, conforme parâmetros constantes do Anexo II da Resolução TCE-ES nº 366/2022 para a 3ª faixa de preços, caso desta contratação, formando-se, assim, o valor referencial do item.

Após essa etapa, incidirá o percentual de desconto ofertado pela licitante vencedora no certame, o qual será aplicado de forma linear aos preços unitários utilizados em cada orçamento.

Desse modo, o preço final de cada serviço executado resultará da combinação entre referência oficial de mercado, BDI previamente definido e desconto obtido em competição pública, assegurando objetividade, transparência e uniformidade metodológica.

Os pagamentos observarão exclusivamente os quantitativos efetivamente executados, medidos e atestados pela fiscalização, de modo que a vantagem econômica obtida na licitação repercuta diretamente sobre as despesas efetivamente realizadas pela Administração.

As regras completas de formação dos orçamentos, utilização de referências subsidiárias, critérios de incidência do BDI, aplicação do desconto contratual e demais parâmetros operacionais constarão detalhadamente no Termo de Referência e nos demais documentos da contratação.

5.5 DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para definição do valor estimado da presente contratação, adotou-se como referência o valor anual atualmente praticado no contrato vigente destinado a objeto correlato, promovendo-se sua atualização monetária a fim de recompor os efeitos inflacionários acumulados desde o início da avença anterior, celebrada no exercício de 2020.

Sobre o montante atualizado, procedeu-se ao acréscimo de 20% (vinte por cento), com a finalidade de adequar a estimativa à expansão da rede municipal de saúde verificada no período decorrido entre a assinatura do contrato anterior, em 2020 e o momento atual, contemplando unidades incorporadas após o início do contrato anterior, bem como a perspectiva concreta de ingresso de novas estruturas atualmente em fase de construção, ampliação, implantação ou conclusão.

A metodologia adotada busca refletir, de forma prudencial e tecnicamente razoável, a evolução da demanda potencial por serviços de manutenção predial ao longo dos últimos anos, considerando que a ampliação física da rede repercute diretamente na necessidade de conservação, reparos e intervenções operacionais futuras.

O valor estimado apurado servirá de base para a formalização do contrato decorrente da licitação, correspondendo ao limite financeiro máximo disponível para execução dos serviços durante a vigência contratual.

Em razão da sistemática adotada, **o percentual de desconto ofertado pela licitante vencedora não incidirá diretamente sobre o valor global estimado da contratação, mas sobre os preços unitários utilizados na formação de cada Ordem de Serviço e nas respectivas medições dos serviços executados.**

Desse modo, os pagamentos observarão exclusivamente os quantitativos efetivamente demandados, autorizados, executados, medidos e atestados pela fiscalização, aplicando-se sobre cada item os critérios de formação de preços definidos nos documentos da contratação.

Assim, **embora o contrato seja celebrado pelo valor global estimado, a execução financeira ocorrerá conforme a demanda da Administração e pelos valores unitários reduzidos em razão**

do desconto obtido no certame, circunstância que tende a ampliar a capacidade de atendimento das necessidades públicas dentro do mesmo limite orçamentário.

5.6 DA JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DE LOTE ÚNICO

A presente contratação foi estruturada em lote único, considerando as características operacionais do objeto, a quantidade e a distribuição das unidades atendidas, bem como a necessidade de gestão integrada dos serviços de manutenção predial no âmbito da Secretaria Municipal de Saúde.

Conforme relação constante de prédios vinculados à SEMSA, o objeto abrange conjunto determinado de unidades administrativas, assistenciais e operacionais distribuídas no território municipal, incluindo unidades básicas de saúde, centros especializados, setores administrativos, almoxarifado, frota e demais instalações vinculadas à rede pública de saúde. Embora dispersas geograficamente, tais unidades compõem rede única, submetida à mesma estrutura administrativa, às mesmas diretrizes de manutenção e à necessidade permanente de atendimento coordenado.

A eventual divisão do objeto por regiões, setores ou múltiplos lotes tenderia a fragmentar a gestão contratual, exigindo a celebração e fiscalização simultânea de diversos contratos, com multiplicação de rotinas administrativas, aumento de custos de acompanhamento, maior complexidade de coordenação operacional e risco de sobreposição ou lacunas de responsabilidade entre diferentes executores.

Além disso, consideradas as características quantitativas do conjunto de unidades abrangidas, a segmentação do objeto poderia reduzir a atratividade econômica de determinados lotes, especialmente aqueles com menor volume histórico de demandas, menor concentração territorial ou menor previsibilidade de acionamentos, circunstância apta a restringir a competitividade ou elevar os custos unitários propostos pelos licitantes.

A execução em lote único, por sua vez, favorece economia de escala, melhor aproveitamento de equipes, materiais, veículos, ferramental e logística operacional, permitindo compensação interna entre demandas de maior e menor intensidade ao longo da vigência contratual e proporcionando maior eficiência na mobilização para atendimentos programados, urgentes e emergenciais.

O modelo também simplifica a padronização de procedimentos executivos, a fiscalização contratual, o controle de desempenho e a aplicação uniforme das regras de atendimento em toda a rede municipal de saúde.

Acresce-se que parte relevante das intervenções ocorrerá em unidades em pleno funcionamento, com atendimento contínuo ao público e rotinas assistenciais em andamento, circunstância que exige respostas céleres, coordenação operacional unificada, execução setorizada ou em horários diferenciados e adoção de medidas voltadas à minimização de impactos sobre os serviços de saúde.

Nessas situações, a existência de um único contratado tende a facilitar o direcionamento imediato das demandas, a reorganização de equipes conforme a urgência verificada e a adoção de procedimentos padronizados em toda a rede, evitando dificuldades de articulação que poderiam surgir com a atuação simultânea de múltiplos executores.

Diante desse cenário, conclui-se que a contratação em lote único mostra-se medida tecnicamente adequada, administrativamente mais eficiente e economicamente mais vantajosa, não se verificando, no caso concreto, ganho relevante de competitividade ou economicidade apto a justificar o parcelamento do objeto.

5.7 LOCALIZAÇÃO DO OBJETO

Os serviços objeto da presente contratação serão executados nos imóveis, unidades administrativas, assistenciais e operacionais vinculadas à Secretaria Municipal de Saúde de Vila Velha/ES, situados em diferentes regiões do território municipal, conforme relação de endereços constante do Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar.

A rede contemplada abrange unidades básicas de saúde, centros especializados, setores administrativos, almoxarifado, estruturas de apoio e demais instalações atualmente em funcionamento, bem como outras unidades que venham a ser incorporadas à estrutura da Secretaria durante a vigência contratual, em razão de inauguração, ampliação, remanejamento ou reorganização administrativa.

Os locais específicos de execução de cada serviço serão definidos conforme a demanda superveniente da Administração, mediante emissão de Ordens de Serviço contendo a identificação da unidade atendida, escopo da intervenção e demais informações pertinentes.

Com o objetivo de proporcionar melhor compreensão das unidades abrangidas pela contratação, maior transparência aos licitantes e melhores condições para formulação das propostas, integra os documentos da contratação relatório fotográfico contendo informações gerais, registros das edificações atendidas, regime de funcionamento das unidades, aspectos operacionais relevantes e respectivas localizações.

O referido documento possui caráter complementar e referencial, destinando-se a auxiliar a compreensão das características gerais da rede municipal de saúde atualmente abrangida pela contratação, sem prejuízo da possibilidade de alterações decorrentes da inauguração de novas unidades, desativações, remanejamentos ou incorporação de outros imóveis e equipamentos públicos vinculados à Secretaria Municipal de Saúde ao longo da vigência contratual.

5.8 CARACTERIZAÇÃO COMO SERVIÇOS CONTINUADOS

A presente contratação caracteriza-se como **SERVIÇO CONTÍNUO**, nos termos do art. 6º, inciso XV, da Lei nº 14.133/2021, considerando tratar-se de serviço contratado pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrente de necessidade permanente e prolongada.

No caso concreto, os serviços de manutenção predial corretiva, preventiva e emergencial destinados às unidades e imóveis vinculados à Secretaria Municipal de Saúde relacionam-se diretamente à preservação das condições adequadas de funcionamento, segurança, conservação e operacionalidade das edificações públicas utilizadas na prestação dos serviços de saúde.

Trata-se, portanto, de necessidade administrativa de caráter permanente, que não se exaure com a conclusão de intervenções específicas ou com o encerramento da vigência contratual, mas se renova

continuamente em razão da própria utilização cotidiana das edificações públicas e da necessidade constante de conservação, manutenção e recuperação das instalações prediais.

Da mesma forma, a descontinuidade da prestação dos serviços comprometeria a adequada conservação dos imóveis públicos, a segurança das instalações, o funcionamento de sistemas essenciais e a continuidade das atividades administrativas e assistenciais desenvolvidas pela rede municipal de saúde, evidenciando a necessidade permanente da contratação ao longo do tempo.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Todos os serviços a serem executados deverão obedecer às especificações e recomendações constantes no presente ETP, no Termo de Referência e nas leis, decretos, regulamentos, posturas, normas, orientações técnicas, instruções de serviço e demais documentos aplicáveis elaborados por órgãos e entidades das esferas federal, estadual e municipal.

São requisitos da pretensa contratação:

6.1 REQUISITOS PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Os requisitos mínimos para a execução dos serviços são:

a) **Conformidade com os projetos e especificações técnicas**

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as especificações constantes do Termo de Referência, das Ordens de Serviço emitidas, das normas técnicas aplicáveis e da legislação vigente, observadas as boas práticas de engenharia e manutenção predial.

b) **Atendimento às normas de acessibilidade**

Sempre que a intervenção envolver circulação, acesso, adaptação de ambientes ou elementos correlatos, deverão ser observadas as normas de acessibilidade aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 9050, de modo a preservar ou aprimorar as condições de uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

c) **Segurança do trabalho e do entorno**

O contratado deverá adotar as medidas de segurança cabíveis à natureza de cada serviço, observando as Normas Regulamentadoras aplicáveis, promovendo sinalização, isolamento de áreas e demais providências necessárias à proteção de trabalhadores, usuários e servidores.

d) **Controle e qualidade dos materiais**

Os materiais, peças e equipamentos empregados deverão ser novos, adequados ao uso pretendido e compatíveis com as especificações técnicas exigidas, podendo a fiscalização solicitar catálogos, certificados ou demais documentos comprobatórios quando necessário.

e) **Minimização de impactos às unidades em funcionamento**

As intervenções deverão ser planejadas e executadas de forma a reduzir interferências no funcionamento das unidades de saúde, podendo ser exigida execução setorizada, em etapas ou em horários específicos, conforme a natureza da demanda.

f) Respeito ao meio ambiente e à vizinhança

A execução dos serviços deverá minimizar impactos ambientais, ruídos e transtornos à vizinhança, promovendo o adequado gerenciamento dos resíduos da construção civil, nos termos da Resolução CONAMA nº 307/2002, priorizando práticas sustentáveis e o reaproveitamento de materiais sempre que possível.

g) Responsabilidade técnica

Os serviços deverão ser executados sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, com ART ou RRT quando exigível, conforme a natureza da intervenção.

h) Cumprimento dos prazos de atendimento e execução

O contratado deverá observar os prazos fixados para início, atendimento e conclusão de cada Ordem de Serviço, mantendo comunicação permanente com a fiscalização quanto ao andamento das atividades.

i) Durabilidade e manutenibilidade

As soluções adotadas deverão priorizar durabilidade, funcionalidade e facilidade de manutenção futura, buscando reduzir recorrência de falhas e custos posteriores de conservação.

6.1.1 REQUISITOS DA MÃO DE OBRA EMPREGADA

A execução dos serviços deverá ser realizada por profissionais capacitados e em número compatível com cada demanda, observadas as exigências técnicas aplicáveis.

O objeto será contratado sem dedicação exclusiva de mão de obra, inexistindo vínculo empregatício entre os empregados do contratado e a Administração, vedada qualquer relação de pessoalidade ou subordinação direta.

6.1.2 REQUISITOS DOS MATERIAIS NECESSÁRIOS

O contratado deverá fornecer todos os materiais, peças, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à execução dos serviços demandados, salvo disposição diversa expressamente prevista nos documentos da contratação.

Será de responsabilidade do contratado o adequado planejamento de suprimentos, não sendo admitidos atrasos injustificados decorrentes de falta de materiais.

6.1.3 REQUISITOS DE QUALIDADE

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, os procedimentos pertinentes, as boas práticas de engenharia e, quando couber, as orientações dos fabricantes dos materiais e equipamentos utilizados.

6.2 REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO DO CONTRATADO

Para a execução dos serviços, será exigida a comprovação de **qualificação técnica operacional e profissional**, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica que demonstrem a

execução de serviços compatíveis em características e complexidade com o objeto da contratação, bem como a indicação de responsável técnico devidamente habilitado.

Considerando a natureza continuada da contratação, a multiplicidade de unidades atendidas, a necessidade de manutenção da capacidade operacional ao longo de toda a vigência contratual e a existência de demandas urgentes e emergenciais vinculadas a unidades públicas essenciais de saúde, mostra-se tecnicamente necessária a exigência de comprovação de experiência prévia em execução contínua de serviços compatíveis com o objeto.

A exigência de execução por período mínimo sucessivo busca assegurar que a futura contratada possua experiência não apenas na realização pontual de intervenções isoladas, mas também na gestão operacional contínua de equipes, atendimento simultâneo de demandas recorrentes, manutenção da regularidade da prestação dos serviços e suporte operacional permanente em contratos de manutenção predial.

Tal exigência guarda compatibilidade com a complexidade operacional da contratação e revela-se proporcional às características do objeto, especialmente em razão da necessidade de atendimento contínuo das unidades vinculadas à rede municipal de saúde, não se destinando à restrição indevida da competitividade, mas à adequada seleção de empresa com capacidade operacional efetivamente compatível com as necessidades da Administração.

Os demais requisitos de habilitação necessários à participação no certame serão definidos no **Termo de Referência e no Edital da licitação.**

6.3 REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

A execução dos serviços deverá observar as normas ambientais aplicáveis, adotando práticas que promovam o uso racional de recursos naturais, a redução de desperdícios e a adequada gestão dos resíduos da construção civil.

O contratado será responsável pela correta segregação, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos gerados durante a execução dos serviços, em conformidade com a legislação ambiental vigente, especialmente com a Resolução CONAMA nº 307/2002.

Sempre que tecnicamente viável, deverão ser adotadas práticas construtivas que reduzam o consumo de materiais, água e energia, bem como priorizem soluções que minimizem os impactos ambientais.

6.4 REQUISITOS AMBIENTAIS

Caberá ao Contratado cumprir integralmente as condicionantes ambientais estabelecidas nas licenças ambientais ou dispensas aplicáveis ao empreendimento, bem como observar a legislação ambiental vigente durante a execução dos serviços. Quando couber, o Contratado deverá providenciar a solicitação, o acompanhamento e o atendimento das licenças ou autorizações ambientais necessárias à execução das atividades vinculadas.

As demais obrigações e exigências ambientais relacionadas à execução dos serviços serão detalhadas no Termo de Referência da contratação

6.5 SUBCONTRATAÇÃO

Na execução do contrato, e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o contratado poderá subcontratar partes do contrato **até o limite de 25% do valor contratado**, desde que haja autorização expressa da Administração e sejam observadas as condições estabelecidas no edital e no contrato, nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021. Para tanto, o contratado deverá apresentar documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, a qual será analisada e juntada aos autos do processo.

Em qualquer hipótese, permanece a responsabilidade integral do contratado pela execução contratual, cabendo-lhe supervisionar e coordenar as atividades do subcontratado, respondendo perante a Administração pelo cumprimento rigoroso de todas as obrigações contratuais.

A subcontratação não gera vínculo jurídico entre a Administração e o subcontratado, não cabendo a este qualquer direito de demandar contra o contratante nem a realização de pagamento direto, ressalvadas as hipóteses legais expressamente previstas.

As demais condições e limites aplicáveis à subcontratação serão detalhados no Termo de Referência e no edital da licitação.

6.6 VEDAÇÃO A CONSÓRCIOS

Nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a admissão de participação em consórcio constitui faculdade da Administração, a ser avaliada conforme as características do objeto e a necessidade concreta de ampliação de capacidades econômico-financeiras ou técnico-operacionais.

No caso em exame, a participação em consórcio mostra-se desnecessária, uma vez que o objeto consiste na prestação de serviços comuns de engenharia voltados à manutenção predial, reparos e intervenções de pequeno porte, atividades usuais e amplamente ofertadas por empresas atuantes no mercado.

A contratação não envolve empreendimento singular, tecnologia incomum, execução de grande vulto ou exigência operacional incompatível com a capacidade ordinária de empresas individualmente constituídas e regularmente habilitadas para atuação no setor. Também não se trata de objeto de grande vulto, elevada complexidade técnica ou expressão econômica que demande reunião extraordinária de capacidade financeira entre múltiplos agentes.

Ademais, a execução por único responsável tende a favorecer a gestão contratual, a fiscalização dos atendimentos, a uniformidade operacional entre as unidades atendidas e a responsabilização direta quanto aos prazos, qualidade e desempenho contratual.

Dessa forma, a vedação à participação em consórcio não acarreta restrição indevida à competitividade, revelando-se medida proporcional e adequada às características da presente contratação.

6.7 VISITA TÉCNICA

A realização de visita técnica ao local de execução dos serviços **não é obrigatória**, sendo facultada às empresas interessadas, que poderão realizá-la mediante agendamento prévio, acompanhadas por servidor designado pela Administração.

As licitantes que optarem por não realizar a visita técnica deverão apresentar declaração, nos termos do Edital, de que possuem pleno conhecimento das condições e peculiaridades do objeto da contratação, responsabilizando-se pela execução dos serviços e não podendo alegar desconhecimento das condições locais ou das dificuldades existentes como justificativa para o descumprimento das obrigações assumidas.

6.8 EXECUÇÃO CONTRATUAL

A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por representantes do Contratante devidamente designados para as funções de gestão e fiscalização contratual, competindo-lhes verificar o cumprimento das obrigações assumidas, a qualidade dos serviços executados e a observância dos prazos estabelecidos.

As comunicações entre o Contratante e o contratado ocorrerão preferencialmente por meio formal, admitindo-se documentos oficiais, correio eletrônico institucional e outros meios aptos ao registro das informações.

Os serviços serão executados de forma parcelada, conforme a necessidade administrativa, mediante emissão de Ordens de Serviço, nas quais constarão, no mínimo, a unidade atendida, a descrição da demanda, o prazo aplicável e demais informações necessárias à execução.

Sempre que a natureza técnica da intervenção exigir, o contratado deverá providenciar previamente a correspondente ART ou RRT, apresentando-a à fiscalização antes do início da execução.

O contratado deverá organizar a execução dos serviços de forma compatível com os prazos fixados e com o regular funcionamento das unidades atendidas, adotando, quando necessário, fracionamento de etapas, isolamento de áreas, execução setorizada ou realização em horários específicos.

Durante a execução, deverão ser mantidos registros mínimos das atividades realizadas, materiais relevantes empregados e ocorrências técnicas pertinentes, sempre que exigido pela fiscalização.

Compete ao contratado fornecer mão de obra, materiais, ferramentas, equipamentos e demais recursos necessários à adequada execução dos serviços, respondendo pela qualidade dos insumos utilizados e pela correção dos procedimentos adotados.

Ao término de cada demanda, os serviços executados serão submetidos à verificação da fiscalização para fins de recebimento, medição e eventual apontamento de pendências.

Quando a intervenção implicar alteração relevante de layout, instalações ou elementos técnicos existentes, poderá ser exigida, pela fiscalização, a apresentação de documentação atualizada, croqui, memorial ou registro “as built”, conforme a complexidade do serviço executado.

7. PRAZOS

O prazo de execução do contrato é de **12 meses**, contados da data de emissão da ordem de serviço e o prazo de vigência da contratação é de **12 meses** contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado conforme Art. 107 da Lei 14.133/2021.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Conforme item 5.1.

9. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se a contratação em **R\$ 11.096.716,14 (onze milhões e noventa e seis mil e cento e dezesseis reais e quatorze centavos)**.

A metodologia utilizada para definição do valor estimado da contratação encontra-se detalhada no item “5.1 Estimativa do Valor da Contratação” deste Estudo Técnico Preliminar, bem como na memória de cálculo acostada aos autos do processo administrativo.

10. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Conforme item 5.6 deste ETP.

11. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1 ENQUADRAMENTO DE SERVIÇO COMUM DE ENGENHARIA

Nos termos do **art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021**, considera-se **serviço comum de engenharia** aquele que tem por objeto ações objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, relacionadas à manutenção, à adequação e à adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação de suas características originais.

A presente contratação amolda-se integralmente a esse conceito legal, por compreender a execução, sob demanda, de serviços de manutenção predial, reparos e intervenções de pequeno porte destinados à conservação, recuperação funcional, adequação operacional e preservação das edificações vinculadas à Secretaria Municipal de Saúde.

O escopo contratual abrange atividades correntes incidentes sobre sistemas civis, elétricos, hidrossanitários, coberturas, revestimentos, esquadrias, pavimentações, calçadas e demais elementos prediais correlatos, mediante utilização de técnicas usuais de engenharia, materiais ordinariamente disponíveis no mercado e procedimentos amplamente difundidos no setor.

Tais serviços permitem definição objetiva e prévia dos padrões mínimos de desempenho, qualidade, forma de execução, prazos de atendimento, critérios de medição e responsabilidades da contratada, circunstância que viabiliza a elaboração de especificações claras e a comparação isonômica entre propostas.

Embora as demandas sejam variáveis quanto ao momento de ocorrência, local de incidência e quantitativos necessários, essa característica decorre da dinâmica própria da manutenção predial e não descaracteriza a natureza comum do objeto, uma vez que os serviços demandados permanecem tecnicamente padronizáveis e vinculados a rotinas ordinárias de engenharia.

Não se trata, portanto, de objeto singular, de elevada complexidade técnica ou dependente de metodologia exclusiva, inovação incomum ou solução personalizada que imponha tratamento como serviço especial de engenharia.

Dessa forma, considerando a definição legal aplicável e as características concretas do objeto, conclui-se pelo adequado enquadramento da contratação como **serviço comum de engenharia**, com possibilidade de adoção da modalidade licitatória pertinente e competição orientada por critérios objetivos, em consonância com os princípios da eficiência, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa.

11.2 MODALIDADE LICITATÓRIA

A modalidade de licitação adotada será o **PREGÃO ELETRÔNICO**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, modalidade aplicável à contratação de serviços comuns de engenharia

11.3 CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O critério de julgamento adotado será o **MAIOR DESCONTO**, nos termos do **art. 33, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, por se tratar de obra de engenharia com projeto e especificações técnicas previamente definidos, o que permite a comparação objetiva entre as propostas apresentadas.

11.4 REGIME DE EXECUÇÃO

O regime de execução adotado será o de **empreitada por preço unitário**, nos termos do art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, sendo a remuneração do contratado realizada com base nas quantidades efetivamente executadas e medidas em campo.

Nesse regime, as medições serão elaboradas conforme a execução observada, por meio de medições periódicas dos serviços efetivamente executados. Eventuais diferenças entre os quantitativos estimados nas planilhas orçamentárias das ordens de serviço e os quantitativos executados serão ajustadas nas medições, de modo a refletir as quantidades reais executadas.

12. PRAZOS

O prazo de execução do contrato é de **12 meses**, contados da data de emissão da ordem de serviço e o prazo de vigência da contratação é de **12 meses** contados da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado conforme Art. 107 da Lei 14.133/2021.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Na data de elaboração deste instrumento, não foram identificadas contratações correlatas ou que guardem relação de afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se assegurar atendimento contínuo, célere e eficiente às demandas de manutenção predial, reparos e intervenções de pequeno porte nas unidades vinculadas à Secretaria Municipal de Saúde, contribuindo para a adequada conservação dos imóveis públicos e para a regularidade do funcionamento da rede municipal de saúde.

Busca-se reduzir o tempo de resposta às ocorrências identificadas pelas unidades, especialmente em situações que possam comprometer a funcionalidade dos ambientes, a continuidade dos atendimentos, as condições adequadas de uso das instalações ou a operacionalidade dos serviços prestados.

Pretende-se, ainda, aperfeiçoar a gestão contratual atualmente existente, com atualização do modelo de contratação, aprimoramento dos mecanismos de controle, maior previsibilidade operacional, padronização dos procedimentos executivos e fortalecimento da fiscalização da execução.

Sob o aspecto econômico, almeja-se maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, mediante utilização de referências oficiais de preços, incidência do desconto obtido em competição pública sobre os serviços efetivamente executados e pagamento vinculado exclusivamente às medições regularmente atestadas.

Como resultado institucional, espera-se preservar o patrimônio público municipal, reduzir a deterioração progressiva das edificações, minimizar paralisações ou soluções provisórias decorrentes da ausência de manutenção tempestiva e proporcionar melhores condições de atendimento à população usuária dos serviços públicos de saúde.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não é necessário que seja tomada nenhuma providência, por parte da Administração, previamente a celebração do contrato.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A execução da obra implicará na geração de resíduos da construção civil, nos termos da Resolução CONAMA nº 307/2002. Dessa forma, deverão ser adotadas medidas para minimizar a geração desses resíduos e assegurar sua adequada segregação, acondicionamento, transporte e destinação final, em conformidade com a legislação ambiental aplicável.

Caberá ao contratado cumprir integralmente as normas ambientais aplicáveis à execução do objeto.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Pelas justificativas apresentadas, e com base nos elementos levantados no presente Estudo Técnico Preliminar, a contratação mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se a viabilidade da contratação.

18. RESPONSÁVEIS

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pelo(s) profissional(is) abaixo relacionado(s):

Monike Prates da Costa Cassimiro

CPF. nº 163.247.667-30

Coordenação de Manutenção Predial

CAS/SEMSA/PMVV

Renan Cordeiro Fassarella Ramos

CPF nº 124.896.437-38

Coordenação de Manutenção Predial

CAS/SEMSA/PMVV

19. APROVAÇÃO

Diante de todo o exposto neste Estudo Técnico Preliminar, que concluiu pela viabilidade da presente contratação, aprovo o presente ETP.

Felipe Andrade Pimentel Sarmento

Subsecretário Administrativo

SEMSA/PMVV

Cátia Cristina Vieira Lisboa

Secretária Municipal de Saúde

SEMSA/PMV

Este documento foi elaborado a partir do modelo no Anexo Único do Decreto Municipal nº 345/2023.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Assinado eletronicamente por:
RENAN CORDEIRO FASSARELLA RAMOS
CPF: *** 896.437-**
Data: 12/05/2026 15:32:48 -03:00

Assinado eletronicamente por:
MONIKE PRATES DA COSTA CASSIMIRO
CPF: *** 247.667-**
Data: 12/05/2026 15:47:25 -03:00

Assinado eletronicamente por:
FELIPE ANDRADE PIMENTEL SARMENTO
CPF: *** 835.397-**
Data: 12/05/2026 15:48:48 -03:00

Assinado eletronicamente por:
CATIA CRISTINA VIEIRA LISBOA
CPF: ***.048.707-**
Data: 12/05/2026 15:52:04 -03:00