



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

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.

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por finalidade suprir a necessidade permanente da Câmara Municipal de São Gonçalo do Amarante/CE de manter suas dependências em adequadas condições de asseio, higiene, conservação e funcionamento, de modo a assegurar ambiente salubre e seguro aos vereadores, servidores, colaboradores e à população que diariamente frequenta a Casa Legislativa.

O imóvel ocupado pela Câmara possui área total de 3.033,03 m<sup>2</sup>, distribuída em 1.710,01 m<sup>2</sup> de área construída e 1.323,02 m<sup>2</sup> de área descoberta, abrangendo plenário destinado a sessões e eventos abertos ao público, gabinetes parlamentares, recepções, copa, sanitários de uso intensivo, áreas de circulação, estacionamento e áreas verdes. Trata-se de edificação de uso institucional, com elevada circulação pública, o que demanda limpeza e conservação contínuas para a manutenção de condições mínimas de higiene, salubridade e preservação do patrimônio público.



As atividades de asseio, conservação e manutenção predial constituem serviços de natureza instrumental e de apoio, não inseridos nas competências finalísticas da Câmara, tampouco existindo em seu quadro funcional servidores em quantidade e especialização suficientes para sua execução direta e contínua. Sob a perspectiva do interesse público, o problema a ser resolvido é a impossibilidade de a Administração, por meios próprios, garantir a continuidade e a qualidade desses serviços essenciais ao regular funcionamento da atividade legislativa, o que justifica a contratação de empresa especializada, mediante terceirização, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra.

## 2. ÁREA REQUISITANTE

Câmara Municipal de São Gonçalo do Amarante/CE.

**Responsável pela elaboração: COMISSÃO DE PLANEJAMENTO:**

**ANTONIO JOSE DE LIMA DIAS (DIRETOR DE FINANCEIRO)**

**FRANCISCA CIBELE DE CASTRO GOMES (DIRETORA DE RECURSOS HUMANOS)**

**STELA MARIA DE CASTRO DUARTE (DIRETORA LEGISLATIVA)**

## 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o adequado atendimento da necessidade descrita, a contratação deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

**a) Natureza e regime de execução:** prestação de serviços continuados, com dedicação exclusiva de mão de obra, executados integralmente nas dependências da Câmara Municipal, com fornecimento, pela contratada, de todo o efetivo, supervisão, materiais, insumos,



equipamentos, ferramentas, uniformes e Equipamentos de Proteção Individual (EPIs).

**b) Dimensionamento do efetivo:** disponibilização de 40 (quarenta) colaboradores, distribuídos entre as categorias profissionais necessárias à execução dos serviços de limpeza, higienização, conservação e manutenção predial, conforme dimensionamento técnico constante do Projeto que integra este Estudo.

**c) Habilitação e qualificação:** a contratada deverá comprovar regularidade jurídica, fiscal, social e trabalhista, bem como qualificação técnica compatível com o objeto, demonstrando aptidão para a prestação de serviços de asseio e conservação em volume e características semelhantes.

**d) Cumprimento das normas trabalhistas e convencionais:** observância integral da legislação trabalhista e previdenciária e da Convenção Coletiva de Trabalho vigente da categoria de asseio e conservação no Estado do Ceará (SEEACONCE/SEACEC), notadamente quanto a pisos salariais, benefícios e demais obrigações.

**e) Saúde e segurança do trabalho:** cumprimento das Normas Regulamentadoras aplicáveis, com fornecimento de EPIs e realização de treinamentos obrigatórios.

**f) Sustentabilidade:** adoção, sempre que possível, de produtos e práticas de menor impacto ambiental, em consonância com os critérios de sustentabilidade aplicáveis às contratações públicas.

**g) Continuidade e qualidade:** manutenção da regularidade e da qualidade dos serviços, com reposição imediata de faltas e substituição de profissionais quando necessário, de modo a não haver solução de continuidade.



#### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis para o atendimento da necessidade, com a justificativa técnica e econômica da solução escolhida (art. 18, §1º, V, da Lei nº 14.133/2021). Para a satisfação da demanda foram consideradas, em tese, duas alternativas: (i) a execução direta dos serviços pela própria Administração, mediante servidores do quadro; e (ii) a contratação de empresa especializada, por meio de terceirização, em regime de dedicação exclusiva de mão de obra. A primeira alternativa mostra-se inviável, uma vez que as atividades de asseio, conservação e manutenção predial possuem natureza instrumental e de apoio, não integrando as atribuições finalísticas da Câmara, além de inexistirem cargos e servidores em número e especialização suficientes para sua execução contínua. A segunda alternativa, amplamente consolidada no mercado e na prática administrativa, revela-se a mais adequada e eficiente, por permitir a prestação especializada e ininterrupta dos serviços, com transferência à contratada dos encargos de gestão de pessoal, materiais e equipamentos.

Quanto à estimativa de preços, a definição do valor de referência desta contratação apoia-se no Projeto de engenharia de asseio e conservação elaborado especificamente para o imóvel da Câmara Municipal, o qual contém o cálculo analítico das áreas, o dimensionamento técnico do efetivo e a composição detalhada dos custos (planilhas de custos de pessoal, encargos sociais, benefícios, materiais, equipamentos, EPIs, taxas, despesas operacionais e tributos).

Optou-se, portanto, pela formação do preço de referência a partir da memória de cálculo analítica constante do Projeto, e não exclusivamente por pesquisa de preços de mercado, por se tratar de



metodologia que melhor reflete a realidade física e operacional do objeto, na forma admitida pela legislação e pela boa técnica de elaboração de planilhas de custos de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada na prestação de serviços continuados de conservação, asseio e limpeza, incluindo tratamento de pisos, limpeza de fachadas e execução de serviços de copa, bem como serviços de conservação e manutenção predial, com fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva e de todos os equipamentos, ferramentas, materiais de limpeza, insumos de higiene pessoal e materiais de consumo necessários à adequada execução, a serem realizados nas dependências da Câmara Municipal de São Gonçalo do Amarante/CE.

O dimensionamento do efetivo decorre do cálculo de produtividade por área, adotando-se o parâmetro de referência de 150 m<sup>2</sup> por colaborador para os agentes de limpeza e higienização e o dimensionamento por função para os agentes de conservação e manutenção, resultando no quantitativo total de 40 (quarenta) colaboradores, assim distribuídos:

<b>Categoria profissional</b>	<b>Quantidade</b>
Auxiliar de serviços gerais (limpeza e higienização)	20
Auxiliar de manutenção e conservação	03
Auxiliar de manutenção hidráulica	03
Porteiro	04
Supervisor de serviço	03



<b>Categoria profissional</b>	<b>Quantidade</b>
Contínuo	02
Encarregado de turma	02
Jardineiro	02
Zelador	01
<b>TOTAL GERAL DE COLABORADORES</b>	<b>40</b>

Os serviços serão prestados de forma contínua, durante todo o período de vigência contratual, com a contratada responsabilizando-se pela supervisão, pela reposição de faltas e pela substituição de profissionais, de modo a assegurar a ininterruptão das atividades. A vigência inicial proposta é de 12 (doze) meses, admitida a prorrogação sucessiva nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, observada a vantajosidade e a disponibilidade orçamentária. A execução será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscais formalmente designados pela Administração.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A unidade de medida adotada é o mês de prestação de serviços, considerada a vigência inicial de 12 (doze) meses:

<b>Item</b>	<b>Especificação</b>	<b>Unid.</b>	<b>Quant.</b>
1	Prestação de serviços continuados de conservação, asseio e limpeza, incluindo tratamento de pisos, limpeza de fachadas e execução de serviços de copa, com fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, bem como de todos os equipamentos,	Mês	12



Item	Especificação	Unid.	Quant.
	ferramentas, materiais de limpeza, insumos de higiene pessoal e materiais de consumo necessários à adequada execução dos serviços, a serem realizados nas dependências da Câmara Municipal de São Gonçalo do Amarante/CE.		

As quantidades foram estimadas a partir do cálculo analítico das áreas e do dimensionamento de pessoal constantes do Projeto, conforme memória de cálculo a seguir sintetizada:

Discriminação	Metragem
Área do terreno	2.299,47 m <sup>2</sup>
Área construída	1.710,01 m <sup>2</sup>
Área descoberta	1.323,02 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL OBJETO DOS SERVIÇOS</b>	<b>3.033,03 m<sup>2</sup></b>

Aplicando-se o parâmetro de produtividade às áreas fechadas e descobertas, obteve-se a necessidade de aproximadamente 20 (vinte) agentes de limpeza e higienização; somados aos 20 (vinte) agentes de conservação e manutenção dimensionados por função, alcança-se o total de 40 (quarenta) colaboradores que embasam a presente contratação. A memória de cálculo completa integra o Projeto anexo a este Estudo.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (ORÇAMENTO ESTIMADO)

Com base na composição analítica de custos constante do Projeto, estima-se o valor da contratação conforme o quadro abaixo:



Item	Especificação	Unid.	Quant.	V. (R\$)	Unif.	V. Total (R\$)
1	Prestação de serviços continuados de conservação, asseio e limpeza, incluindo tratamento de pisos, limpeza de fachadas e execução de serviços de copa, com fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, bem como de todos os equipamentos, ferramentas, materiais de limpeza, insumos de higiene pessoal e materiais de consumo necessários à adequada execução dos serviços, a serem realizados nas dependências da Câmara Municipal de São Gonçalo do Amarante/CE.	Mês	12	255.097,85		3.061.174,25

**VALOR GLOBAL ESTIMADO (12 meses)**

**3.061.174,25**

O valor global estimado para 12 (doze) meses é de **R\$ 3.061.174,25 (três milhões, sessenta e um mil, cento e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos)**, correspondente ao valor mensal de **R\$ 255.097,85 (duzentos e cinquenta e cinco mil, noventa e sete reais e oitenta e cinco centavos)**.



O valor resulta do somatório dos Custos I, II e III, detalhados na composição de preços do Projeto:

Composição de custos	Valor mensal (R\$)	Valor 12 meses (R\$)
Custo I — Salário-base, encargos sociais (83,10%), benefícios, materiais, equipamentos e EPIs	168.659,74	2.023.916,86
Custo II — Taxas (despesas operacionais 7%, administrativas 10% e remuneração/lucro 20%)	62.404,10	748.849,24
Custo III — Impostos e tributos sobre o faturamento (ISS, PIS e COFINS — 14,25%)	24.034,01	288.408,15
<b>VALOR TOTAL ESTIMADO (Custos I + II + III)</b>	<b>255.097,85</b>	<b>3.061.174,25</b>

Os preços unitários referenciais, as memórias de cálculo e os documentos de suporte constam do Projeto de asseio e conservação, que integra o presente Estudo, em atendimento ao art. 18, §1º, VI, da Lei nº 14.133/2021.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Optou-se por não parcelar o objeto, mantendo-se a contratação em lote único. As atividades de asseio, conservação e manutenção predial são executadas de forma integrada e padronizada, no mesmo espaço físico e sob coordenação unificada, formando um conjunto operacional indissociável. O eventual fracionamento do objeto entre diferentes contratadas, atuando simultaneamente nas mesmas dependências, comprometeria a coordenação das equipes, dificultaria a fiscalização e



a apuração de responsabilidades e geraria sobreposição de supervisão e de estruturas, com perda de economia de escala.

A manutenção do objeto em lote único, ao reunir as categorias profissionais sob gestão única, favorece a padronização dos procedimentos, a otimização do efetivo e dos insumos e a obtenção de melhores condições de preço, mostrando-se técnica e economicamente mais vantajosa. Não se vislumbra, ademais, prejuízo à competitividade, dada a existência de número significativo de empresas aptas, no mercado, a executar integralmente o objeto. Por tais razões, e em consonância com o art. 47 da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento não se revela a solução mais adequada ao caso concreto.

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

A presente contratação encontra-se alinhada aos instrumentos de planejamento da Câmara Municipal. Nos termos do art. 18, §1º, II, da Lei nº 14.133/2021, demonstra-se a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual (PCA), do qual o objeto constitui item programado para o exercício, evidenciando a compatibilidade entre a demanda e o planejamento das aquisições e contratações da Administração.

### **Previsão no PCA: Número do Objeto: 52 (exercício 2026).**

No plano orçamentário, a despesa guarda conformidade com o Plano Plurianual (PPA), com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e com a Lei Orçamentária Anual (LOA) vigentes, estando vinculada a programa e ação compatíveis com a manutenção das atividades administrativas e de apoio da Casa Legislativa, com dotação orçamentária própria para fazer frente às despesas decorrentes.

**Dotação orçamentária / programa do PPA:** *A despesa decorrente da presente alteração correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:*  
Exercício 2026 Atividade 0101.010310084.2.001 Manutenção das



*Atividades do Poder Legislativo, Classificação econômica 3.3.90.39.00  
Outros serv. de terc. pessoa jurídica.*

## **10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, esperam-se os seguintes resultados:

- a) manutenção contínua das dependências da Câmara em adequadas condições de limpeza, higiene e conservação, assegurando ambiente salubre e seguro a usuários e servidores;
- b) preservação e prolongamento da vida útil do patrimônio público, mediante conservação e manutenção predial preventivas;
- c) racionalização do uso de recursos humanos, pela transferência à contratada da gestão do efetivo, e dos recursos materiais e financeiros, pela contratação especializada com economia de escala;
- d) padronização e profissionalização da execução dos serviços, com supervisão técnica permanente e responsabilização única;
- e) previsibilidade e controle da despesa, em razão da contratação por preço estimado com composição analítica de custos;
- f) regularidade trabalhista e previdenciária na prestação dos serviços, com observância da convenção coletiva da categoria.

## **11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Previamente à celebração do contrato e durante a sua execução, deverão ser adotadas, pela Administração, as seguintes providências:

- a) elaboração do Termo de Referência, com a especificação detalhada do objeto, dos níveis de serviço exigidos e das obrigações das partes;
- b) confirmação da existência de dotação orçamentária e reserva dos recursos necessários ao exercício e aos subsequentes, em caso de prorrogação;



- c) designação formal do gestor e dos fiscais do contrato, com a respectiva capacitação para o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, inclusive quanto às obrigações trabalhistas e previdenciárias e à conta-depósito vinculada, quando aplicável;
- d) verificação das condições de habilitação e de qualificação técnica da futura contratada;
- e) definição dos procedimentos de recebimento, medição e pagamento dos serviços.

## **12. JUSTIFICATIVA PARA A NÃO ADOÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS (SRP)**

A não adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) para o presente certame fundamenta-se na própria natureza jurídica e técnica do objeto. Trata-se de serviço continuado, com dedicação exclusiva de mão de obra, de demanda certa, contínua e previamente quantificada, a ser prestado por contratada única, durante período definido, com efetivo e custos estimados de forma analítica.

O Sistema de Registro de Preços é vocacionado, em regra, às hipóteses de aquisições ou contratações de quantitativos incertos, entregas parceladas ou demandas eventuais e não plenamente previsíveis, em que se mostra conveniente registrar preços para futuras e fracionadas contratações. Tais características não se fazem presentes nesta contratação, cujo objeto é integral, contínuo e de quantitativo definido, devendo a despesa ser integralmente comprometida no momento da contratação. Por essa razão, a adoção do SRP não traria utilidade nem vantagem à Administração, sendo mais adequada a contratação direta do objeto por licitação convencional.



### **13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO**

Será vedada a participação de empresas reunidas em consórcio. O objeto desta contratação é de baixa complexidade e de natureza comum e padronizada, plenamente exequível por uma única empresa do ramo de asseio e conservação, não exigindo a conjugação de esforços, especialidades ou capacidades técnicas e financeiras distintas que justificariam a formação de consórcio.

O mercado conta com número expressivo de empresas individualmente aptas a executar a integralidade do objeto, de modo que a vedação não compromete a competitividade do certame, antes a preserva, simplificando a habilitação e a gestão contratual. A definição quanto à admissão ou vedação da participação de consórcios insere-se no âmbito da discricionariedade técnica da Administração, à luz do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, mostrando-se a vedação, no caso concreto, a opção mais adequada e proporcional à natureza simples do objeto.

### **14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E A RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Diante de todo o arcabouço técnico, legal e operacional analisado ao longo deste documento, conclui-se de forma inequívoca pela total viabilidade e razoabilidade da contratação pretendida. A solução escolhida — contratação de empresa especializada para a prestação de serviços continuados de asseio, conservação e manutenção, com dedicação exclusiva de mão de obra — revela-se tecnicamente adequada e economicamente vantajosa para o atendimento da necessidade descrita, encontrando-se devidamente dimensionada e fundamentada na memória de cálculo do Projeto que a integra.



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO GONÇALO  
DO AMARANTE**  
Com o povo para seguir avançando




Restando demonstradas a viabilidade técnica e econômica, a compatibilidade com o planejamento e a disponibilidade orçamentária, bem como os resultados pretendidos, manifesta-se posicionamento conclusivo favorável ao prosseguimento da contratação, com a consequente elaboração do Termo de Referência e a deflagração do procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

São Gonçalo do Amarante, 12 de junho de 2026

**EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

  
**ANTONIO JOSÉ DE LIMA DIAS**  
**PRESIDENTE**

  
**STELA MARIA DE CASTRO DUARTE**  
**MEMBRO**

  
**FRANCISCA CIBELE DE CASTRO GOMES**  
**MEMBRO**