



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INTRODUÇÃO:

O presente estudo técnico preliminar tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica da aquisição de serviço a ser adquirido, bem como fornecer informações necessárias para subsidiar o Termo de Referência e demais documentos relacionados ao processo de aquisição, conforme previstos em normas legislativas.

Este estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

EXECUÇÃO DE MANUTENÇÃO E PEQUENOS REPAROS EM PRÉDIOS MUNICIPAIS.

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A referida prestação de serviços justifica-se pela necessidade em manter os prédios em perfeito estado de funcionamento, com necessidade de reparos no menor tempo possível para que não haja maiores prejuízos a instalações e bens, sobretudo no atendimento a população, com a realização de manutenções preventiva e corretiva dos serviços integrados às instalações prediais, sistemas de combate a incêndio, sistema de aterramento, sistema elétrico (instalações elétricas de alta e baixa tensão, iluminação em geral), sistema de telefonia, sistema de segurança e vigilância eletrônica, serviços de alvenaria, serralheria e vidraçaria, e demais instalações físicas como pisos, forros, esquadrias, pintura, cobertura/telhado, vidros, pavimentação, paisagismo, portões, alambrados, caixas d'água e guaritas nas dependências dos próprios públicos e alugados.

4. ANÁLISE DE RISCO

Risco (Evento)	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Ação Preventiva	Ação de Contingência	Responsável



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

Erros ou omissões no projeto básico	Médio	Alto	Elevado	Contratação de profissionais qualificados; revisão técnica do projeto; visitas detalhadas ao local.	Ajustes de projeto e aditivos contratuais, se necessários.	Gestor e Fiscal do Contrato.
Interferências não previstas na estrutura existente	Médio	Alto	Elevado	Investigação detalhada do local; sondagens; análise de projetos anteriores; uso de tecnologia, como escaneamento a laser.	Alteração do projeto; aditivo contratual.	Contratada e Fiscal do Contrato.
Aumento de custos com materiais ou mão de obra	Médio	Alto	Elevado	Pesquisa de mercado detalhada para orçamento realista; inclusão de cláusulas de reajuste; planejamento financeiro robusto.	Aditivo contratual, se previsto; repactuação de valores.	Fiscal do Contrato e Contratada.
Atraso na execução da obra	Médio	Alto	Elevado	Cronograma detalhado; cláusulas contratuais de multas; medições e pagamentos rigorosos.	Aplicação de multas contratuais; acionamento de seguro-garantia.	Fiscal do Contrato.
Acidentes de trabalho	Médio	Alto	Elevado	Exigência de plano de segurança e saúde ocupacional (PCMSO e PPRA); fiscalização rigorosa do uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs); aplicação da NR-18.	Atendimento médico; investigação do acidente; aplicação de multas; acionamento de seguro.	Contratada e Fiscal do Contrato.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

Impacto na rotina dos usuários	Médio	Médio	Médio	Plano de comunicação e cronograma de trabalho compatível com a rotina do local; isolamento de áreas.	Divulgação de informações; atendimento à população.	Gestor do Contrato.
Qualidade inadequada dos serviços	Baixo	Alto	Médio	Fiscalização rigorosa dos serviços; exigência de laudos técnicos e materiais certificados; garantia contratual.	Reparo ou refazimento do serviço por parte da contratada; aplicação de multas.	Fiscal do Contrato.
Licitação deserta ou fracassada	Baixo	Alto	Médio	Ampla pesquisa de mercado para precificação; elaboração de edital claro e atrativo; condições de habilitação acessíveis.	Repetição da licitação; contratação direta.	

5. ÓRGÃO REQUISITANTE:

Para atendimento da Todas as Secretarias da Prefeitura, com a requisição pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços, visto se tratar de obra/serviço de engenharia.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A Contratada deverá apresentar Certidão atualizada de registro de Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU da empresa licitante e de seus responsáveis técnicos.

Certidão de registro ou inscrição da empresa licitante e de seu(s) responsável (is) Técnico(s) no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Para efeito de assinatura de Contrato, tanto o responsável técnico quanto a empresa licitante deverão apresentar registro no CREA/SP ou visto deste Órgão, caso pertençam a Conselho Regional de Região distinta.

Comprovação de capacidade técnico-operacional, mediante a apresentação de uma ou mais Certidões de Acervo Operacional – CAO emitidas pelo Conselho competente e/ou um ou mais Atestados



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificadas e, em nome da interessada, que comprovem a prévia execução de obras ou serviço de engenharia similares e de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior às constates do objeto da licitação, especificando necessariamente o tipo de obra/serviço e o prazo de execução. As certidões ou atestados, admitido o somatório, devem conter o percentual mínimo de cada serviço, igual ou similar aos relacionados na tabela a seguir, os quais representam as parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto licitado, assim consideradas as que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação:

50,00%		
Descrição	Un	Quantid.
Tinta acrílica antimoho em massa, inclusive preparo	M2	16.000,00
Forro em painéis de gesso acartonado, acabamento liso com película em PVC - removível	M2	5.500,00
RV.12 - PISO EMBORRACHADO PARA AMORTECIMENTO DE IMPACTO, ESPESSURA 2,5 CM OU SIMILAR QUE ATENDA ABSORÇÃO DE IMPACTO A QUEDA DE ALTURA DE 1,20M CONFORME NBR 16071	M2	1.650,00
Telhamento em chapa de aço pré-pintada, tipo sanduíche, espessura de 0,50mm, com poliestireno expandido	M2	4.000,00
Playground completo de Madeira e Plástico	CJ	20,00

Caso a empresa classificada em primeiro lugar ofereça um desconto superior a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor total orçado pela Administração Municipal, a Prefeitura exigirá a comprovação da exequibilidade da proposta antes da homologação do certame.

A comprovação da exequibilidade de que trata o item anterior deverá ser realizada mediante apresentação de documentação suporte, contendo, obrigatoriamente:

- **Planilha de custos** analítica atualizada.
- **Composição de custos unitários** detalhada.
- **Contratos com fornecedores** ou notas fiscais que comprovem preços de insumos diferenciados.
- **Declarações de terceiros** que garantam as condições comerciais vantajosas.
- **Outros documentos cabíveis** que justifiquem a viabilidade econômica da execução da obra nos termos propostos.

Ademais caso a proposta vencedora apresente um desconto superior a 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao valor total estimado pela Administração, o licitante vencedor deverá apresentar garantia contratual adicional como condição para a assinatura do contrato.

A garantia adicional corresponderá à diferença entre o valor equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) do valor estimado pela Administração e o valor efetivamente ofertado pelo licitante.

O licitante poderá optar por uma das modalidades previstas no art. 96 da Lei nº 14.133/2021: caução em dinheiro/títulos, seguro-garantia ou fiança bancária.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

A não apresentação da garantia adicional no prazo estipulado ensejará a desclassificação do licitante e a aplicação das sanções administrativas cabíveis por recusa injustificada em firmar o contrato.

Considerando a natureza do objeto pretendido pela Administração Municipal, consistente na formação de Ata de Registro de Preços para execução, sob demanda, de serviços de reforma, manutenção, conservação e pequenos reparos em prédios públicos municipais, justifica-se tecnicamente a adoção da **inversão das fases do procedimento licitatório, com a análise da habilitação antecedendo as fases de apresentação e julgamento das propostas**, nos termos do art. 17, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A medida mostra-se adequada às características específicas da contratação, especialmente porque os serviços poderão envolver diferentes especialidades da construção civil e instalações prediais, abrangendo, conforme a necessidade de cada unidade municipal, serviços de alvenaria, revestimentos, pintura, cobertura, instalações elétricas e hidráulicas, pisos, esquadrias, impermeabilizações, reparos estruturais de pequena monta e demais intervenções correlatas previstas na planilha de serviços.

Por se tratar de contratação destinada ao atendimento de demandas futuras, variáveis e distribuídas entre diversos prédios municipais, a adequada capacidade técnica das empresas participantes constitui elemento relevante para a segurança e eficiência da futura execução contratual.

Nesse contexto, a análise prévia da habilitação permitirá à Administração verificar, antes da etapa competitiva, se os participantes atendem às condições jurídicas, técnicas e econômico-financeiras estabelecidas no instrumento convocatório, especialmente quanto à capacidade técnico-profissional e técnico-operacional exigida para execução dos serviços considerados relevantes para o objeto.

A adoção desse procedimento apresenta, entre outros, os seguintes benefícios:

1. **maior segurança técnica**, mediante verificação prévia da capacidade dos participantes para executar os serviços de engenharia abrangidos pela futura Ata de Registro de Preços;
2. **redução do risco de prosseguimento no certame de empresas sem capacidade técnica ou econômico-financeira compatível com as obrigações decorrentes do objeto**, ressalvadas as regras legais específicas aplicáveis à comprovação da regularidade fiscal;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

3. **maior eficiência na etapa de julgamento das propostas**, uma vez que a disputa ocorrerá entre licitantes cuja habilitação tenha sido previamente examinada pela Administração, observadas as disposições legais aplicáveis;
4. **redução de riscos na futura execução dos serviços**, considerando que a Ata poderá contemplar intervenções em diversos prédios públicos, com características, dimensões, condições de conservação e necessidades distintas;
5. **proteção do interesse público**, especialmente diante da possibilidade de que os serviços incidam sobre edificações destinadas à prestação contínua de serviços públicos, tornando relevante a seleção de empresas que demonstrem previamente possuir estrutura e experiência compatíveis com as exigências estabelecidas no edital; e
6. **maior racionalidade administrativa**, evitando que a Administração concentre esforços na análise detalhada de propostas, planilhas, composições, descontos e demais elementos econômicos apresentados por participantes que posteriormente poderiam ser afastados por ausência de qualificação necessária à execução do objeto.

Ressalta-se que a inversão das fases **não tem por finalidade restringir a competitividade**, tampouco estabelecer condições diferenciadas entre os participantes, mas adequar o procedimento às características e aos riscos inerentes ao objeto, mediante critérios objetivos, proporcionais e previamente estabelecidos no instrumento convocatório.

As exigências de qualificação técnica deverão guardar pertinência e proporcionalidade com o objeto licitado, restringindo-se aos requisitos efetivamente necessários à demonstração da capacidade para sua execução, de forma a preservar a ampla competitividade do certame.

Registra-se, ainda, que a adoção da inversão de fases observará integralmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, inclusive quanto às regras específicas aplicáveis à apresentação e análise dos documentos de habilitação e à comprovação da regularidade fiscal.

Dessa forma, considerando a diversidade dos serviços abrangidos, a possibilidade de atendimento simultâneo ou sucessivo de diferentes unidades municipais, a relevância da qualificação técnica das futuras contratadas e a necessidade de conferir maior segurança, eficiência e racionalidade



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

ao procedimento, **considera-se tecnicamente justificada a adoção da inversão das fases da licitação**, com fundamento no art. 17, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo tal condição constar expressamente do respectivo edital.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Providenciada a estimativa de preços junto ao Boletim Referencial de Custos CDHU — versão 202 - data base - MAI/ 26.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO ADOTADA:

A escolha da solução justifica-se pela agilidade nos reparos/manutenções necessárias, solicitadas por cada Secretaria.

A escolha da referida modalidade justifica-se pelas vantagens que traz para a Administração, pois permite as seguintes facilidades:

- Agilidade na aquisição, pois os preços já se encontram registrados previamente, não sendo necessário colher cotações a cada nova necessidade de compra;
- A reserva de dotação orçamentária só é realizada quando ocorre a solicitação de compra, não sendo necessário comprometer valores no orçamento, pois não há um contrato específico, mas apenas preços registrados com fornecedores;
- Simplificação da burocracia administrativa, pois em lugar de diversos processos licitatórios, dos quais decorrem inúmeros contratos, é possível realizar uma única licitação para o referido objeto.

ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA:

Informo que a quantidade será de acordo com cada solicitação e conforme condições estabelecidas na Planilha Orçamentária registrada.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Conforme Planilha Orçamentária realizada de acordo com as tabelas de referência, o valor estimado para registrar o preço será de 34.953.723,62 (Trinta e quatro milhões, novecentos e cinquenta e três mil, setecentos e vinte e três reais e sessenta e dois centavos);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

10. CONCLUSÃO:

Com base nas informações levantadas ao longo deste estudo preliminar, fica evidenciado que a contratação para Manutenção, Reforma e Pequenos Reparos nos Próprios Públicos da Prefeitura é a melhor solução a ser adotada pela Administração Pública.

Itapecerica da Serra, 22 de setembro de 2026.


JEAN CARLOS ALMEIDA DA SILVA
Secretaria Municipal de Obras e Serviços
ASSESSOR ESPECIAL