REEDIÇÃO DO 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

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.

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 e Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou no Conselho Regional de Técnicos Industriais (CRT), em plena validade, e compatível com as atribuições profissionais para o objeto licitado e os itens de parcela de maior relevância, o profissional deverá apresentar comprovação da experiência se por meio de Certidões de Acervo Técnico emitidas pelo CRT, baseadas em TRTs de obras similares.

A contratada deverá apresentar profissional Técnico em Edificações ou Engenharia Civil com registro ativo no **CREA**, detentor de Certidão de Acervo Técnico (CAT) que comprove a responsabilidade por serviços compatíveis com o objeto.

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 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 antimofo 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 Plastico	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 85% (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.

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;
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 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, SIURB – EDIF – jul/26, FDE – jul/26, PINI – ago/26 e SINAPI – jun/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 especifico, 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 R$ 34.963.050,82 (Trinta e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil, cinquenta reais e oitenta e dois centavos);

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, 23 de outubro de 2.026.

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