

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por objetivo a futura e eventual contratação de empresa destinada à execução de manutenção predial preventiva, corretivas e adequações de pequeno porte, sob demanda, nos imóveis utilizados pelas Secretarias Municipais da Prefeitura de Biguaçu, visando garantir a continuidade dos serviços prestados pelas unidades administrativas.

Considerando a importância pública das atividades realizadas nos diversos prédios e espaços ocupados pelas unidades, é indispensável assegurar que as condições estruturais, elétricas e hidráulicas das instalações estejam sempre em conformidade com as exigências legais e com o padrão necessário ao seu bom funcionamento. A necessidade da contratação justifica-se em razão da Administração não dispor, em seu quadro funcional, de profissionais com as especializações técnicas exigidas para a execução dos serviços a serem contratados, sendo a terceirização dos mesmos a alternativa mais adequada para este fim.

Neste contexto, a contratação dos serviços contínuos de manutenção mostra-se necessária para garantir a conservação das edificações, a segurança dos usuários e servidores, e a continuidade dos serviços essenciais.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1 Requisitos técnicos

A exigência de documentos de qualificação técnica no procedimento de licitatório para serviços de manutenção predial encontra fundamento na necessidade de assegurar que as empresas possuam capacidade técnica, operacional e profissional compatível com a complexidade dos serviços a serem executados. Considerando que a manutenção predial envolve intervenções em edificações públicas destinadas ao atendimento da população, tais como escolas, unidades de saúde, centros administrativos, equipamentos esportivos e demais instalações municipais, torna-se imprescindível que a Administração selecione empresas que demonstrem experiência comprovada e estrutura técnica adequada para a execução dos serviços.

Para este certame faz-se necessário a apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, tendo como finalidade comprovar que a empresa já executou, de forma satisfatória, serviços compatíveis com o objeto pretendido. Essa comprovação reduz significativamente os riscos de inadimplemento contratual, de execução inadequada dos serviços e de paralisação das atividades essenciais do Município, proporcionando maior segurança à Administração quanto à aptidão da futura contratada.

Entende-se também que o registro da empresa junto ao CREA ou ao CAU constitui requisito indispensável para este ato, pois vale comprovar que a pessoa jurídica está regularmente habilitada ao exercício das atividades técnicas relacionadas à engenharia ou à arquitetura, atendendo às exigências legais dos respectivos conselhos profissionais. Da mesma forma, a comprovação do vínculo do responsável técnico garante que haverá profissional legalmente habilitado assumindo a responsabilidade pelas atividades técnicas executadas durante a vigência contratual.

Consoante a isso, a apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT) visa comprovar a experiência profissional do responsável técnico em serviços semelhantes aos que serão contratados, parâmetro suficiente para evidenciar que o profissional já executou serviços de complexidade compatível com aqueles que serão demandados pelo Município. A apresentação da Certidão de Acervo Operacional (CAO) complementa essa análise

ao demonstrar que a própria empresa possui histórico operacional na execução de serviços equivalentes, evidenciando que dispõe de estrutura administrativa, equipamentos, equipe técnica e organização compatíveis com o objeto do credenciamento. Dessa forma, a Administração avalia tanto a experiência do profissional responsável quanto a capacidade operacional da empresa, assegurando maior confiabilidade na execução contratual.

Concluindo esta sessão, faz-se necessária a emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), sempre que requerida pela legislação profissional e pelas características da intervenção, além da obrigatoriedade de permanência do responsável técnico detentor do acervo apresentado durante toda a execução contratual.

2.2 Requisitos de execução

- a) A contratada deverá possuir estrutura técnica, operacional e logística compatível com a dimensão da contratação, garantindo capacidade mínima para atendimento simultâneo das demandas da Administração Municipal.
- b) A contratada deverá realizar vistoria técnica prévia, elaborar orçamento detalhados acompanhados da respectiva memória de cálculo e conter, no mínimo, a descrição detalhada dos serviços, os códigos de referência do SINAPI, as composições de custos, as unidades de medida, os materiais empregados, o BDI adotado, o desconto contratual aplicável, quando houver, e o cronograma físico-financeiro, quando pertinente.
- c) Todos os documentos de natureza técnica necessários à execução dos serviços serão exigidos e analisados no momento da contratação de cada objeto ou demanda específica, de acordo com as características, a complexidade e os requisitos técnicos inerentes ao serviço a ser executado. A exigência da documentação técnica será compatibilizada com a natureza de cada serviço, podendo compreender, quando aplicável, comprovação de capacidade técnica, registros profissionais, indicação de responsável técnico, licenças, certificações, autorizações, registros perante os órgãos competentes, bem como outros documentos necessários à adequada e regular execução do objeto.
- d) A distribuição das demandas entre os credenciados observará, como regra, a ordem cronológica de credenciamento, de forma a assegurar tratamento isonômico, impessoal e transparente entre os participantes, respeitando-se, concomitantemente, a capacidade técnica e operacional de cada credenciado para a execução da atividade demandada. A contratação do credenciado somente ocorrerá quando este demonstrar possuir condições técnicas, operacionais e legais compatíveis com o serviço a ser executado, considerando-se as particularidades de cada demanda. Na hipótese de o credenciado não possuir capacidade para atender determinado objeto, ou não apresentar a documentação técnica exigida para aquela contratação específica, a Administração poderá convocar o próximo credenciado apto, preservando-se a ordem estabelecida e registrando-se nos autos a respectiva justificativa. Dessa forma, o procedimento busca conciliar a observância da ordem cronológica e da isonomia entre os credenciados com a necessidade de garantir que cada serviço seja executado por empresa ou profissional que efetivamente disponha de capacidade técnica e operacional compatível com a demanda, assegurando maior eficiência, segurança, qualidade e adequada prestação dos serviços à Administração Pública.
- e) Após a execução dos serviços, a contratada deverá apresentar relatório fotográfico contendo imagens das condições anterior, durante e posterior à execução, com a identificação da unidade

atendida, a descrição dos serviços executados, os respectivos quantitativos e valores, bem como data de execução. O relatório será documento obrigatório para fins de liquidação e pagamento.

Assim, todas as exigências propostas observam os princípios da legalidade, da isonomia, da proporcionalidade, da eficiência, da seleção da proposta mais vantajosa e da proteção do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021. Os documentos exigidos não possuem caráter restritivo, mas constituem instrumentos indispensáveis para verificar a qualificação técnica mínima necessária à execução segura, eficiente e satisfatória dos serviços de manutenção predial, reduzindo riscos à Administração e assegurando a adequada conservação do patrimônio público municipal.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com o objetivo de identificar a solução mais adequada para atender às necessidades de manutenção preventiva e corretiva dos imóveis pertencentes à Administração Municipal, foi realizado levantamento das práticas adotadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública, bem como analisadas as alternativas de contratação disponíveis no mercado.

Foram avaliadas alternativas, como a realização de licitações individuais para cada necessidade de manutenção, a contratação de equipes próprias para execução dos serviços e a celebração de contratos por especialidade (elétrica, hidráulica, pintura, alvenaria, entre outras). Entretanto, tais soluções mostraram-se menos flexíveis e eficientes, demora no atendimento das demandas e com potencial elevação de custos e aumento da complexidade da gestão contratual, por conta da multiplicidade de contratos.

Verificou-se que a contratação continuada de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial sob demanda, com remuneração baseada nos serviços efetivamente executados e precificados a partir da Tabela SINAPI, constitui modelo amplamente adotado pela Administração Pública. Essa sistemática proporciona maior padronização dos preços, transparência na formação dos custos, competitividade entre os licitantes, simplificação da fiscalização contratual e agilidade na execução das demandas, além de reduzir o risco de sobrepreço e assegurar maior economicidade na aplicação dos recursos públicos.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O Município de Biguaçu possui histórico de dificuldades na execução dos serviços de manutenção predial quando concentrados em uma única empresa contratada. A elevada demanda por serviços corretivos, preventivos e emergenciais, distribuída entre diversos prédios públicos, resultou em atrasos no atendimento, acúmulo de ordens de serviço, dificuldades de mobilização de equipes e comprometimento da continuidade de alguns serviços. Nesse contexto, a mudança na forma de contratação pode futuramente ser mais eficaz, do ponto vista estratégico, tendo como horizonte a multiplicidade. O credenciamento apresenta-se como uma solução possivelmente mais eficiente, flexível e adequada às características da contratação, permitindo que diversas empresas previamente habilitadas e qualificadas possam executar os serviços, de acordo com a demanda da Administração.

A principal vantagem do modelo é a eliminação da dependência de um único fornecedor, caso uma empresa credenciada não possua disponibilidade para atendimento imediato, a Administração poderá convocar outra empresa igualmente habilitada, reduzindo significativamente o risco de paralisação dos serviços e garantindo maior continuidade da manutenção dos bens públicos. Outro benefício relevante consiste no aumento da capacidade operacional disponível ao Município. Enquanto um contrato tradicional limita a execução à estrutura técnica e operacional de uma única empresa, o credenciamento possibilita que diversas

empresas atuem simultaneamente, permitindo o atendimento de múltiplas demandas em diferentes unidades administrativas, escolas, unidades de saúde, centros esportivos e demais edificações públicas.

O modelo também proporciona maior agilidade no atendimento de demandas emergenciais, como ocorre em períodos sazonais, pois o município se insere na rota de fenômenos naturais frequentemente. Em situações que envolvam riscos à segurança, a existência de múltiplas empresas credenciadas reduz o tempo necessário para mobilização de equipes, contribuindo para minimizar prejuízos ao patrimônio público e aos usuários dos serviços. Sob o aspecto econômico, o credenciamento estimula a competitividade permanente entre as empresas credenciadas. Embora os valores dos serviços sejam previamente definidos pela Administração através da tabela SINAPI, as empresas permanecem incentivadas a prestar serviços com qualidade, eficiência e rapidez, buscando manter bom desempenho para futuras distribuições de demandas, sem comprometer os princípios da isonomia e da impessoalidade.

O sistema também reduz os riscos decorrentes da inexecução contratual. Caso determinada empresa apresente dificuldades operacionais, atraso injustificado ou descumpra obrigações contratuais, a Administração poderá suspender novas demandas àquela credenciada e direcioná-las às demais empresas habilitadas, evitando a interrupção dos serviços e diminuindo a necessidade de procedimentos administrativos complexos para substituição de contratada. Além disso, o credenciamento favorece a participação de empresas de diferentes portes, ampliando a concorrência e fortalecendo o mercado regional de prestação de serviços. Pequenas e médias empresas, que muitas vezes não possuem capacidade para atender integralmente um contrato de grande volume, passam a ter condições de executar demandas compatíveis com sua estrutura operacional, aumentando o número de fornecedores disponíveis e reduzindo a concentração do mercado.

Por fim, considerando a experiência administrativa do Município de Biguaçu, verifica-se que o credenciamento representa um modelo mais aderente à natureza contínua, descentralizada e imprevisível das demandas de manutenção predial, proporcionando maior eficiência administrativa, redução dos riscos de descontinuidade, aumento da capacidade de atendimento, maior segurança na execução dos serviços e melhor atendimento ao interesse público, em consonância com os princípios da eficiência, continuidade do serviço público, planejamento e busca da proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133/2021.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Refere-se a estimativa de valores por serviço, coletados na tabela SINAPI, tendo como referência o Mês de junho

ITEM	DESCRIPTIVO	UNIDADE HORAS	VALOR HORA
01	PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	8.000	R\$ 35,01
02	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	8.000	R\$ 35,62
03	CARPINTEIRO DE FORMAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	4.050	R\$ 36,25
04	ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	3.950	R\$ 35,96
05	ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	8.000	R\$ 43,53
06	AUXILIAR DE PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	9.000	R\$ 28,26
07	AUXILIAR DE ELETRICISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	9.000	R\$ 28,86
08	AUXILIAR DE ENCANADOR OU BOMBEIRO HIDRÁULICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	2.250	R\$ 27,81
09	AUXILIAR DE PINTOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	9.000	R\$ 41,22
10	AUXILIAR DE CARPINTEIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	4.500	R\$ 27,81
11	SOLDADOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	8.900	R\$ 49,28

e 2026 para região da grande Florianópolis:

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor desta contratação fica estimado em R\$ 2.708.104,00 (Dois milhões, setecentos e oito mil, cento e quatro reais) equalizados entre todas as secretarias municipais, fundo de saúde, fundação do meio ambiente, fumpresi e instituto de previdência.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O modelo de credenciamento, por sua própria natureza, já promove um parcelamento funcional da execução, uma vez que permite o cadastramento de diversas empresas aptas a executar o mesmo objeto. As demandas são distribuídas entre os credenciados conforme os critérios estabelecidos no edital, assegurando isonomia, transparência, impessoalidade e eficiência na gestão contratual.

Entretanto, embora o objeto permaneça uno sob o aspecto técnico, sua execução será compartilhada entre múltiplos prestadores, evitando a concentração dos serviços em uma única empresa e ampliando a capacidade operacional da Administração, favorecendo a participação de empresas de diferentes portes, permitindo que pequenos e médios prestadores integrem o cadastro de credenciados, ampliando a competitividade e fortalecendo o mercado local e regional, sem comprometer a padronização dos serviços, que permanecerão submetidos às mesmas especificações técnicas, critérios de qualidade, fiscalização e remuneração previamente definidos pela Administração.

Assim, conclui-se que não se mostra conveniente o parcelamento do objeto em diversos processos licitatórios ou contratos por especialidade, pois tal medida comprometeria a eficiência operacional e elevaria os custos administrativos. Em contrapartida, o credenciamento já proporciona a descentralização da execução, conciliando unidade do objeto com pluralidade de executores, atendendo aos princípios da eficiência, da economicidade, da continuidade do serviço público e da busca da solução mais vantajosa para a Administração, previstos na Lei nº 14.133/2021.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação está prevista no Plano de Compras Anual (PCA) do Município de Biguaçu, encontrando-se alinhada ao planejamento institucional e às necessidades administrativas das Secretarias Municipais, contribuindo para a continuidade das atividades de manutenção predial e para a adequada gestão dos recursos públicos.

10. RESULTADO PRETENDIDOS

Com a presente contratação, a Administração Municipal pretende alcançar os seguintes resultados:

- I. Garantir o atendimento ágil e contínuo das demandas de manutenção dos imóveis públicos, assegurando maior eficiência na aquisição dos materiais necessários à execução dos serviços.

- II. Assegurar a conservação e adequada utilização do patrimônio público do Município de Biguaçu, mantendo a integridade das instalações e infraestruturas, prolongando sua vida útil e evitando a depreciação acelerada.
- III. Promover maior economicidade nas aquisições por meio do Sistema de Registro de Preços, possibilitando melhor planejamento das contratações, otimização da aplicação dos recursos públicos e redução de custos operacionais.
- IV. Proporcionar ambientes mais seguros, adequados e funcionais para servidores públicos e usuários dos serviços prestados pela Administração Municipal.

11. PROVIDÊNCIA A SEREM ADOTADAS

Considerando que os serviços serão executados sob demanda, as adequações necessárias deverão ser realizadas de forma proporcional à natureza e à complexidade de cada intervenção, observando-se, dentre outros aspectos:

- O planejamento prévio das intervenções;
- A comunicação entre a fiscalização contratual e as unidades afetadas;
- Adoção de medidas que minimizem impactos às atividades operacionais;
- Garantia de condições adequadas para execução dos serviços pela contratada.

A Administração ainda deverá indicar servidores para designação formal como gestores e fiscais da Ata de Registro de Preço, nos termos da legislação e da regulamentação aplicável.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Sabe-se que os serviços de manutenção predial apresentam potencial de gerar impactos ambientais de baixa magnitude, uma vez que consistem, em sua maioria, em intervenções de conservação, reparos e pequenas reformas em edificações já existentes. Ainda assim, durante a execução das atividades, podem ocorrer impactos que demandam medidas preventivas e mitigadoras.

A geração de resíduos da construção civil, como entulhos, restos de argamassa, concreto, madeira, gesso, metais, vidros, embalagens, cabos elétricos, tubos, materiais hidráulicos e componentes substituídos serão de responsabilidade das empresas credenciadas.

Para minimizar tais impactos, as empresas credenciadas deverão adotar procedimentos ambientalmente adequados, observando, entre outras, as seguintes medidas:

- a) promover a segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, em conformidade com a legislação vigente;
- b) priorizar, sempre que possível, a reutilização e a reciclagem dos resíduos da construção civil;
- c) realizar a destinação dos resíduos perigosos por empresas ou locais devidamente licenciados pelos órgãos ambientais competentes;
- d) utilizar materiais e insumos que atendam às normas técnicas e, sempre que possível, possuam menor impacto ambiental, privilegiando produtos com maior durabilidade, eficiência energética e menor emissão de compostos nocivos;
- e) adotar medidas para controle da emissão de poeira, redução de ruídos e limpeza dos locais de trabalho durante e após a execução dos serviços;

f) evitar desperdícios de água, energia elétrica e materiais de consumo, promovendo o uso racional dos recursos naturais;

g) observar integralmente a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), as normas ambientais aplicáveis, as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), quando pertinentes, e a legislação municipal relativa ao gerenciamento de resíduos.

Considerando a natureza dos serviços, conclui-se que os impactos ambientais são temporários, localizados e plenamente mitigáveis mediante a adoção de boas práticas de engenharia, gerenciamento adequado dos resíduos, fiscalização contratual e cumprimento da legislação ambiental aplicável. Dessa forma, a contratação mostra-se ambientalmente viável, desde que sejam observadas as medidas de prevenção, controle e mitigação previstas nos documentos da contratação e durante a execução dos serviços.

13. VIABILIDADE DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Com base nas justificativas, nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e na necessidade administrativa identificada, conclui-se pela viabilidade da realização de licitação por procedimento auxiliar- CREDENCIAMENTO, com adoção do Sistema de Registro de Preços, para futura e eventual aquisição de materiais e insumos.

A solução proposta mostra-se adequada ao interesse público, considerando a natureza contínua, variável e imprevisível das demandas das Secretarias Municipais, permitindo contratações parceladas conforme a necessidade da Administração, sem obrigatoriedade de aquisição integral dos quantitativos estimados.

O presente Estudo Técnico Preliminar encontra-se em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, atendendo aos requisitos necessários para a adequada execução do objeto.

Valmir Borges Junior
Secretário de administração