ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1- INFORMAÇÕES GERAIS

SERVIDOR (OU EQUIPE) RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO DOS ESTUDOS PRELIMINARES:

NOME	MARIA EDUARDA SOARES DOS SANTOS
CARGO/FUNÇÃO	DIRETORA DE PROJETOS E OBRAS PÚBLICAS
MATRÍCULA	13.135
TELEFONE/E-MAIL	PROJETOS.PMGCR@GMAIL.COM

NOME	NOME: RODRIGO MITIO MIHARA
CARGO/FUNÇÃO	CPF: 318.848.858-02
CAU/SC	CARGO: ENGENHEIRO CIVIL
TELEFONE/E-MAIL	NOME: RODRIGO MITIO MIHARA

2 – OBJETO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Objeto: REGISTRO DE PREÇOS PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL, REPAROS, RESTAURAÇÕES ESTRUTURAIS E CONSERTOS NAS EDIFICAÇÕES, COM FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA, MATERIAIS, INSUMOS, ACESSÓRIOS, EQUIPAMENTOS E MAQUINÁRIOS, COMPREENDENDO MANUTENÇÃO HIDRÁULICA, ELÉTRICA, PINTURA, ESTRUTURAL, REVESTIMENTO, VEDAÇÕES, IMPERMEABILIZAÇÃO, ALVENARIAS, COBERTURAS E ACABAMENTOS, TENDO COMO REFERÊNCIA A TABELA SINAPI/SC – NÃO DESONERADA, OBJETIVANDO A MANUTENÇÃO PREDIAL DAS DIVERSAS SECRETARIAS DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS, INCLUINDO A SECRETARIA DA SAÚDE E A FUNDAÇÃO DO MEIO AMBIENTE.

Fundamentação/Justificativa: A contratação de empresa especializada para a execução de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais, justifica-se pela necessidade de garantir o pleno funcionamento, a conservação e a segurança das edificações públicas pertencentes ao Município.

As unidades administrativas da Prefeitura demandam constantemente serviços de manutenção em diversas especialidades, como elétrica, hidráulica, alvenaria, pintura, cobertura, serralheria, entre outros. Tais serviços são essenciais para assegurar condições adequadas de uso, prevenir riscos à integridade física de servidores e usuários, evitar a degradação acelerada do patrimônio público e garantir a continuidade dos serviços prestados à população.

Dentre os principais fundamentos para a contratação, destacam-se:

- Continuidade dos serviços públicos: Manutenções prediais são imprescindíveis para o funcionamento ininterrupto de escolas, unidades de saúde, centros administrativos e demais equipamentos públicos.
- Especialização e Qualificação Técnica: Os serviços exigem mão de obra qualificada e gestão técnica especializada, cuja execução deve estar sob a responsabilidade de profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto), com acompanhamento permanente de um mestre de obras, conforme exigido no edital.
- Eficiência e Economicidade: A contratação de empresa especializada permite a centralização dos serviços em um único contrato, reduzindo custos operacionais, agilizando a execução das ordens de serviço e promovendo maior eficiência na gestão dos recursos públicos.
- Capacidade técnica e material: A estrutura atual da administração municipal não dispõe de equipe própria e de materiais suficientes para atender com a agilidade e a qualidade necessárias as demandas recorrentes de manutenção predial.
- Segurança do trabalho e cumprimento da legislação: A empresa contratada será obrigada a cumprir todas as normas de segurança do trabalho e a adotar boas práticas ambientais e sustentáveis, o que reforça o compromisso da administração com a legalidade, a prevenção de acidentes e a responsabilidade socioambiental.
- Legalidade e planejamento: A contratação está prevista no plano de trabalho anual da secretaria responsável e observa os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

Diante do exposto, a contratação de empresa especializada em manutenção predial com fornecimento de materiais mostra-se necessária, oportuna e vantajosa, atendendo ao interesse público e aos objetivos da Administração Municipal.

3 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

A ausência de previsão da contratação do objeto no Estudo Técnico Preliminar

deve-se, principalmente, à inexistência do Plano de Contratações Anual no âmbito deste órgão/entidade. Por razões administrativas, o Plano de Contratações Anual não foi elaborado para o exercício vigente, inviabilizando, assim, a inclusão prévia desta demanda no referido planejamento institucional. Trata-se de uma deficiência processual que, embora não inviabilize a análise e execução da contratação diante da necessidade e relevância do objeto, dificulta o alinhamento estratégico e a previsibilidade das aquisições e contratações públicas.

Ressalta-se que a necessidade de contratação ora manifestada encontra respaldo no interesse público, diante da imprescindibilidade dos serviços. Dessa forma, a ausência de previsão formal no Plano de Contratações Anual não decorre de falta de planejamento, mas sim de circunstância excepcional advinda da não elaboração do respectivo plano pelo órgão ou entidade.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos para contratação estão elencados no item 4 do Termo de Referência.

E a empresa contratada deverá possuir equipe formada pelos profissionais técnicos habilitados listados abaixo:

•Pelo menos 01 (um) Engenheiro Civil ou Arquiteto - coordenador e residente de obra;

Pelo menos 01 (um) Engenheiro Eletricista;

•Pelo menos 01 (um) Engenheiro de Segurança do Trabalho;

•Pelo menos 01 (um) Técnico de Edificação – coordenador e/ou Supervisor de obra;

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Como este estudo se relaciona a serviços imprevisíveis de manutenção que surgem conforme as necessidades das instalações públicas, bem como edificações institucionais, não conseguimos estimar um quantitativo exato. As contratações terão como base os valores de referência SINAPI/SC – NÃO DESONERADA, elaborados pelo contratado, fiscalizado por técnico municipal responsável.

Conforme a Ata de Registro de Preço nº 131, 132, e 133/2025, últimas realizadas referente a essa segmentação de serviço (Pregão Eletrônico nº 82/2025), adotaremos um item com especificação única de quantitativo igual a 1 (um).

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD
1	Fornecimento de material, mão de obra, insumos, acessórios, equipamentos e maquinários para serviços de manutenção predial contendo serviços de marcenaria, alvenarias, pequenos reparos nas instalações civis e execução/ adequação de ambientes para PCI.	serviço	1

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

A contratação de insumos e serviços via ATA de Registro de Preços já está sendo utilizada há vários anos, com resultados positivos, por diversos órgãos do Estado de Santa Catarina, inclusive por outros municípios deste Estado.

Esta modalidade confere flexibilidade e agilidade nos processos de aquisição (contratação e além disso, permite a contratação apenas dos serviços necessários aos reparos pretendidos, não comprometendo o orçamento do Município.

Na contratação em questão será utilizada as tabelas oficiais do Governo para orçamento de obras públicas: o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), nos casos em que na Tabela do SINAPI não oferecer custos unitários de insumos, deverá ser utilizada outros bancos já existentes como, SBC,ORSE, SICRO...., se caso não supra o insumo desejado deverá ser feita uma Pesquisa de mercado local da relação de materiais ou produtos (com registro dos estabelecimentos e as cotações), devendo ser apurada a média entre três cotações e sobre ela aplicar o mesmo desconto ofertado na licitação.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Para a instrução do processo licitatório visando à contratação de empresa especializada em serviços de manutenção predial, reparos, restaurações estruturais e consertos em edificações públicas, foi realizada a estimativa de valores com base nas demandas recorrentes e previstas pelas unidades gestoras do Município. A definição dos montantes considerou o histórico de manutenção, a quantidade de imóveis sob responsabilidade de cada órgão, a complexidade das intervenções e a necessidade de preservação da funcionalidade e segurança das estruturas públicas.

Dessa forma, foram adotados os seguintes valores estimativos:

- Prefeitura Municipal: R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), considerando a necessidade de manutenção em prédios administrativos, escolas, unidades esportivas, sedes operacionais e demais espaços sob responsabilidade direta do Executivo Municipal;

- Secretaria Municipal de Saúde: R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), em razão da demanda contínua por adequações e reparos em unidades de saúde, cuja natureza exige padrões técnicos específicos e intervenções rápidas para não comprometer o atendimento à população;
- Fundação Municipal de Meio Ambiente – FAMGOV: R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), valor compatível com as necessidades de manutenção em estruturas administrativas sob sua gestão.

O valor total estimado para a contratação, portanto, é de **R$ 4.300.000,00** (quatro milhões e trezentos mil reais), montante necessário para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços públicos, assegurando a integridade das edificações municipais e a adequada prestação dos serviços à população.

Para fins de estimativa de preços, adotou-se como referência o valor praticado na última licitação de manutenção predial, correspondente ao Processo nº 82/2025.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Opta-se por uma Celebração de Ata de Registro de preços, com duração de 01 (um) ano, conforme legislação.

A solução apontada pela equipe técnica e a celebração de ATA de registro de Preços onde confere flexibilidade e agilidade nos processos de aquisição/contratação apenas dos serviços necessários aos reparos pretendidos, não comprometendo o orçamento do Município, diminuindo não só o volume de contratações de pequenos serviços, confirmando a vantagem de tal modalidade.

A modalidade permite a contratação de soluções pontuais de demandas de manutenção de forma rápida, e elimina várias etapas de um processo licitatório padrão, trazendo economia de tempo, recursos e otimização do atendimento.

9 – JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARCELAMENTO

O edital consta com 1 item único, assim o não há parcelamento da solução, do ponto de vista da eficiência técnica, haja vista que o gerenciamento dos serviços permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade dos serviços e a garantia dos resultados numa

única pessoa jurídica.

Ressalte-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra.

Assim, para execução de manutenção predial, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, devendo ser executados por uma mesma empresa para garantir a responsabilidade técnica dos serviços. Também não há viabilidade econômica, pois a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro.

Para tanto a sugestão é que a execução dos serviços seja de forma indireta, através de empreitada por preço unitário.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação dos serviços descritos neste termo visa ao atendimento nas instalações prediais da Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos, proporcionando adequação do ambiente de trabalho e recomposição das áreas ou ambientes deteriorados pelo desgaste do tempo e uso, deixando as instalações em boas condições de trabalho, com efeito estético e aprazível, bem como para integridade da saúde e segurança dos colaboradores, prestadores de serviços ou público em geral que utilizam as instalações da instituição.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para esses serviços, se entende que não há necessidade de providencias a serem adotadas.

Será designado a Fiscalização Municipal, o acompanhamento e medição do serviço prestado.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlatada ou interdependente

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A inserção de serviços de manutenção sofrerá com impactos relacionados a geração de resíduos sólidos comuns às obras de construção civil, com previsão de destinação nos termos da Resolução CONAMA n. 307/2002 inclusa nas obrigações da contratada.

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Disponibilizar ao Município e suas unidades o acesso a uma empresa especializada que realize as manutenções prediais corretivas e preventivas, com uma equipe técnica qualificada, de forma flexível e ágil, solucionando os problemas de manutenção das mesmas, de forma descentralizada em ações executivas.

15 – APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições legais.

Documento assinado digitalmente
gov.br
MATHEUS FAGUNDES SIQUEIRA
Data: 31/08/2026 18:31:15-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

NOME: MATHEUS FAGUNDES SIQUEIRA
CPF: 094.975.229-08
CARGO: SECRETÁRIO

16 – ASSINATURA DO(S) RESPONSÁVEL(IS) PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO

Documento assinado digitalmente
gov.br
MARIA EDUARDA SOARES DOS SANTOS
Data: 31/08/2026 16:41:40-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

NOME: MARIA EDUARDA SOARES DOS SANTOS
CPF: 100.642.799-60
CARGO: DIRETORA DE PROJETOS E OBRAS PÚBLICAS

Documento assinado digitalmente
gov.br
RODRIGO MITIO MIHARA
Data: 28/08/2026 17:53:02-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

NOME: RODRIGO MITIO MIHARA
CPF: 318.848.858-02
CARGO: ENGENHEIRO CIVIL

17 – DATA DA CONCLUSÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Datado em agosto de 2026.