



# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA E PEQUENAS REFORMAS EM EDIFICAÇÕES PÚBLICAS DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA/SC.

**Criciúma, março de 2026**

## INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar será instruído de acordo com o Art. 18 § 1º, da Lei 14.133/2021, e terá como principais tópicos:

***I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;***

*II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;*

*III - requisitos da contratação;*

***IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;***

*V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;*

***VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;***

*VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;*

***VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;***

*IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;*

*X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para*



*fiscalização e gestão contratual;*

*XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;*

*XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;*

***XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.***

*§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.*



## 1 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

### Importância da Manutenção Predial em Edificações Públicas

A conservação de edificações públicas, por meio de ações sistemáticas de manutenção predial, constitui atividade essencial à preservação da funcionalidade, segurança, salubridade e longevidade das construções. Toda edificação está sujeita ao desgaste provocado pelo uso contínuo, pelas condições climáticas, pelo envelhecimento natural dos materiais e pela obsolescência de seus sistemas construtivos. Para mitigar tais efeitos, faz-se necessária a adoção de medidas de manutenção preventiva — como inspeções periódicas, limpeza de calhas e telhados, revisão de sistemas elétricos e hidráulicos, entre outras —, que visam evitar falhas futuras. Igualmente relevantes são as ações de manutenção corretiva, destinadas ao reparo de elementos danificados ou com desempenho comprometido, incluindo substituição de revestimentos, recuperação de esquadrias, consertos de infiltrações, troca de estrutura de cobertura e ajustes em sistemas operacionais.

Além dessas, é comum que a gestão requeira a execução de pequenas reformas e adequações, desde que não transfigurem ou descaracterizem a edificação. Tais intervenções podem abranger a adaptação de ambientes para acessibilidade, melhorias em cozinhas e refeitórios escolares, readequação de banheiros, instalação de ventilação ou iluminação mais eficiente, ajustes em salas de aula e ambientes administrativos, entre outros. Essas ações são orientadas pela demanda prática de adequação das instalações às normas técnicas, sanitárias, de segurança e de usabilidade, garantindo o adequado suporte físico à prestação dos serviços públicos.

No contexto das edificações públicas — especialmente aquelas de uso coletivo, como unidades escolares, centros de saúde, equipamentos culturais e



administrativos — a manutenção predial desempenha papel ainda mais estratégico. Trata-se de garantir ambientes seguros, confortáveis, acessíveis e adequados à finalidade a que se destinam, com impacto direto sobre a eficiência da administração e a qualidade dos serviços ofertados à população. Edificações em bom estado de conservação transmitem credibilidade institucional, promovem o bem-estar dos usuários e estimulam o uso responsável do patrimônio público.

A ausência de intervenções regulares, mesmo que de pequeno porte, favorece o surgimento de falhas construtivas, comprometendo o desempenho da edificação e aumentando exponencialmente os custos com reparos emergenciais ou reconstruções parciais. Nesse sentido, a gestão preventiva e corretiva dos bens imóveis da Administração configura-se como ferramenta de racionalização do gasto público, de valorização do patrimônio público e de promoção de um ambiente urbano funcional, sustentável e socialmente responsivo.

## **Principais Problemas Enfrentados em Edificações Públicas**

As edificações públicas do município de Criciúma, distribuídas entre diferentes secretarias e finalidades, apresentam demandas variadas de manutenção predial, de acordo com suas características construtivas, intensidade de uso, idade e localização. Abaixo, são destacados os principais problemas observados por tipo de edificação, organizados conforme o setor de atuação:

### **a) Secretaria Municipal de Saúde**

No âmbito da Secretaria Municipal de Saúde, destacam-se as unidades básicas de saúde (UBSs), as UPAs e os serviços de pronto atendimento 24h. Essas edificações são de uso contínuo e apresentam elevada complexidade nas instalações elétricas, hidrossanitárias e de climatização, devido à presença de equipamentos



médicos, áreas técnicas e exigências sanitárias rigorosas.

**Problemas frequentes:**

- Infiltrações em coberturas e paredes, prejudicando a salubridade dos ambientes;
- Deficiências em instalações elétricas e hidráulicas, agravadas pela sobrecarga de equipamentos;
- Danos em pisos e revestimentos, comprometendo a higienização;
- Desgaste de esquadrias e mobiliário fixo;
- Falta de acessibilidade em algumas unidades mais antigas;
- Climatização ineficiente ou ausente, prejudicando o conforto térmico.

**b) Secretaria Municipal de Educação**

As edificações vinculadas à Secretaria de Educação compreendem as unidades de ensino — como escolas de educação infantil, ensino fundamental e centros de educação de jovens e adultos —, além da Central da Merenda. Essas estruturas demandam atenção especial quanto à salubridade, acessibilidade, segurança e conforto térmico, dado o público atendido, composto majoritariamente por crianças e adolescentes.

**Problemas frequentes:**

- Estruturas desgastadas por tempo de uso ou falta de pequenas reformas periódicas;
- Coberturas danificadas, provocando goteiras e infiltrações;
- Redes elétricas defasadas para atender à demanda de equipamentos modernos;
- Ausência de sanitários acessíveis e de adaptações inclusivas em algumas escolas;
- Salas com ventilação e iluminação inadequadas;



- Muros, portões e áreas externas degradadas, afetando a segurança.

#### **c) Secretaria de Assistência Social e Habitação**

As edificações dessa área atendem a serviços de proteção social básica e especial, como os Centros de Referência de Assistência Social (CRAS), o Centro POP, o CREAS e a Central Funerária. Tais espaços devem proporcionar acolhimento, privacidade e acessibilidade, muitas vezes atendendo públicos em situação de vulnerabilidade, o que exige infraestrutura acolhedora, segura e funcional.

##### **Problemas frequentes:**

- Ambientes internos com acabamento precário e mobiliário fixo deteriorado;
- Falta de acessibilidade universal (rampas, sinalização tátil, banheiros adaptados);
- Sistema elétrico e hidráulico deficiente;
- Falta de espaços adequados para atividades coletivas e atendimentos privativos;
- Necessidade de requalificação visual e funcional para acolhimento digno da população atendida.

#### **d) Secretaria de Infraestrutura e Obras**

Incluem-se nesta categoria os prédios das intendências distritais, a usina de asfalto e o pátio de máquinas. São edificações voltadas ao suporte operacional da administração pública, exigindo manutenção constante das instalações e adequações que favoreçam o funcionamento de equipamentos pesados e o armazenamento de materiais e veículos.

##### **Problemas frequentes:**

- Estruturas metálicas ou de alvenaria com corrosão e trincas;



- Deficiências graves em drenagem e pavimentação dos pátios;
- Ambientes administrativos precários, com instalações improvisadas;
- Armazenamento inadequado de materiais e insumos;
- Ausência de sinalização e segurança patrimonial adequada.

#### **e) Fundação Cultural de Criciúma (FCC)**

A infraestrutura da área da cultura é marcada pela diversidade de tipologias, que vão desde teatros, museus e bibliotecas até memoriais, galerias de arte e centros culturais. Tais edificações requerem preservação arquitetônica, controle ambiental adequado (temperatura, umidade, iluminação), acessibilidade e instalações para eventos e exposições.

##### **Problemas frequentes:**

- Necessidade de restauração de bens tombados e estruturas históricas;
- Problemas de impermeabilização e umidade ascendente em edificações antigas;
- Sistema elétrico obsoleto para atender a iluminação cênica e climatização;
- Acessibilidade inexistente ou incompleta em prédios históricos;
- Desgaste de materiais artísticos e equipamentos técnicos.

#### **f) Diretoria do Meio Ambiente (DMACRI)**

As estruturas ligadas à temática ambiental, como parques, hortos e ecopontos, exigem manutenção voltada à integração com o meio ambiente, conservação paisagística e funcionalidade de áreas abertas e semiabertas, além de estruturas de apoio administrativo e operacional.

##### **Problemas frequentes:**

- Danos em passarelas, cercas e estruturas de madeira expostas à





intempérie;

- Necessidade de revitalização paisagística e de manejo vegetal;
- Falta de controle de acesso e sinalização informativa;
- Espaços de apoio (banheiros, salas administrativas) degradados.

#### **g) Fundação Municipal de Esportes (FME)**

As edificações dessa secretaria incluem grandes parques de uso comunitário e a sede da Fundação Municipal de Esportes (FME). São estruturas voltadas ao lazer e à prática esportiva, demandando conservação de áreas verdes, pistas, quadras e instalações de apoio como vestiários, banheiros e salas administrativas.

##### **Problemas frequentes:**

- Estruturas esportivas danificadas (quadras, arquibancadas, alambrados);
- Iluminação insuficiente ou inoperante em áreas esportivas e de lazer;
- Equipamentos urbanos e mobiliários vandalizados ou com manutenção ausente;
- Necessidade de readequação para atividades inclusivas e adaptadas.

#### **h) Gabinete do Prefeito e Estrutura Administrativa**

Compreende prédios administrativos como o PROCON, a Defesa Civil, o Conselho Tutelar e a Diretoria de Trânsito e Transporte. Essas unidades requerem ambientes funcionais e seguros, com ênfase em salas de atendimento ao público, espaços técnicos e áreas administrativas.

##### **Problemas frequentes:**

- Espaços administrativos com layout inadequado para atendimento ao público;



- Instalações com baixa eficiência energética;
- Falta de manutenção preventiva e de modernização das instalações;
- Sinalização institucional precária.

## **Impactos da Falta de Manutenção em Edificações Públicas**

A ausência de ações contínuas de manutenção predial nas edificações públicas provoca uma série de consequências que afetam diretamente a segurança dos usuários, a funcionalidade dos ambientes e a qualidade dos serviços prestados. Esses impactos podem ser observados em diferentes níveis, tanto operacionais quanto econômicos e sociais.

### **a) Comprometimento da Segurança**

Falhas não tratadas em coberturas, instalações elétricas, pisos, revestimentos ou estruturas expõem usuários e servidores a riscos como quedas, choques elétricos, desabamentos localizados, infiltrações e contaminações ambientais. Em unidades de saúde, educação e assistência social, esse comprometimento é ainda mais sensível, dada a vulnerabilidade do público atendido.

### **b) Prejuízo à Continuidade e Qualidade dos Serviços Públicos**

A degradação dos ambientes interfere diretamente no funcionamento das unidades. Problemas como infiltrações, janelas e portas danificadas, falta de ventilação adequada, instalações sanitárias inoperantes e iluminação deficiente dificultam ou até impedem o uso pleno dos espaços. Em muitos casos, isso obriga a paralisação de atividades, realocação de equipes e transtornos à população.

### **c) Desvalorização do Patrimônio Público**

Edificações sem a devida manutenção perdem valor funcional e construtivo com maior rapidez. Pequenos danos acumulados — como fissuras, infiltrações e desgaste de acabamentos — evoluem para problemas estruturais e comprometem a



integridade da construção, exigindo intervenções maiores e mais custosas no futuro.

**d) Aumento de Custos com Intervenções Emergenciais**

A omissão em realizar reparos tende a gerar gastos imprevistos com intervenções emergenciais. Em geral, esses atendimentos são mais caros, menos eficientes e com menor planejamento técnico. Além disso, requerem mobilização rápida de recursos materiais e humanos, afetando o andamento de outras atividades da administração.

**e) Desconforto e Insatisfação de Usuários e Servidores**

Ambientes malconservados comprometem o conforto térmico, acústico e visual, reduzindo a qualidade da experiência do usuário e das condições de trabalho dos servidores. Isso influencia negativamente a imagem institucional e pode aumentar a insatisfação, a evasão de serviços e o absenteísmo funcional.

**f) Riscos Legais e Responsabilização Administrativa**

A falta de manutenção predial pode resultar no descumprimento de exigências legais relacionadas à segurança, acessibilidade, salubridade e normas técnicas específicas. Isso expõe o Município a notificações, autuações, ações judiciais e responsabilização direta de gestores e técnicos, além de comprometer o uso pleno do bem público.

## **Gestão das Ações de Manutenção**

A gestão eficiente das ações de manutenção predial em edificações públicas exige organização, priorização técnica e acompanhamento contínuo das condições físicas dos imóveis. Considerando o amplo número de edificações vinculadas às diversas secretarias municipais, torna-se fundamental estabelecer rotinas de monitoramento, diagnóstico e registro das necessidades de intervenção.

A sistematização dessas ações permite que a administração pública atue



de forma proativa, evitando que falhas simples evoluam para problemas graves, garantindo o uso pleno das estruturas e promovendo a preservação do patrimônio público. Para isso, é recomendável que cada secretaria mantenha atualizado um cadastro físico e funcional de suas unidades, com informações sobre data da última intervenção, itens críticos e demandas recorrentes.

A priorização das ações deve levar em conta critérios como:

- Nível de risco à segurança de usuários e servidores;
- Impacto direto no funcionamento da unidade (ex: salas interditadas, banheiros inoperantes, vazamentos em áreas de circulação);
- Tipo de atendimento realizado no local, especialmente unidades de saúde, educação e assistência social;
- Possibilidade de agravamento da falha, caso não tratada em tempo hábil;
- Custo-benefício da intervenção preventiva em relação a uma futura intervenção emergencial.

Além disso, a coordenação das secretarias responsáveis por obras e infraestrutura deve assegurar o acompanhamento técnico das solicitações, com vistorias presenciais, registro fotográfico e emissão de pareceres que orientem a execução direta ou a contratação dos serviços.

A programação das ações deve estar integrada ao planejamento orçamentário e à capacidade operacional da equipe, permitindo a alocação racional de recursos materiais, financeiros e humanos. Sempre que possível, recomenda-se o uso de instrumentos como ordens de serviço, relatórios de vistoria técnica e cronogramas de atendimento, de forma a garantir rastreabilidade e transparência.

Por fim, a comunicação entre as secretarias demandantes e a equipe executora deve ser clara, contínua e orientada por critérios técnicos, evitando retrabalho e otimizando a resposta às necessidades reais da estrutura pública municipal.



## **Descrição da Necessidade da Contratação**

A contratação de serviços voltados à execução de manutenção predial em edificações públicas se faz necessária diante do cenário de degradação física identificado em diversos imóveis pertencentes à Administração Municipal, utilizados pelas secretarias de Saúde, Educação, Assistência Social, Cultura, Esportes, Meio Ambiente, Infraestrutura, Gabinete, entre outras.

Esses espaços, por atenderem diretamente à população — como unidades de saúde, escolas, CRAS, teatros, parques, centros culturais, sedes administrativas e operacionais — apresentam uso intenso e contínuo, estando sujeitos a desgastes naturais, falhas em sistemas elétricos e hidráulicos, infiltrações, deterioração de acabamentos e comprometimento de elementos estruturais e funcionais. A ausência de intervenções tempestivas contribui para o agravamento desses problemas, podendo acarretar paralisações no atendimento, risco à segurança dos usuários e servidores, e perda patrimonial.

A contratação visa resolver a carência de resposta imediata às demandas por manutenção corretiva e preventiva, proporcionando agilidade na execução dos serviços e garantindo o pleno funcionamento das unidades públicas. Trata-se de medida essencial para a continuidade dos serviços oferecidos à população, especialmente nas áreas sensíveis como saúde, educação e assistência social, onde a integridade física dos ambientes influencia diretamente na qualidade e regularidade do atendimento.

Além disso, ao preservar as edificações existentes por meio de reparos pontuais e manutenção regular, evita-se a necessidade de obras de maior porte e custo elevado, promovendo a racionalização dos recursos públicos e reforçando o princípio da eficiência administrativa.



Assim, a contratação pretendida está diretamente alinhada ao interesse público, na medida em que assegura a conservação dos bens públicos, a segurança dos ambientes e a continuidade dos serviços essenciais prestados pela administração municipal.

## 2 – ANÁLISE DE SOLUÇÕES

Considerando a necessidade de manutenção e execução de pequenas reformas em edificações públicas, o mercado oferece algumas alternativas possíveis para atendimento dessa demanda, que podem ser avaliadas quanto à viabilidade técnica, operacional e econômica:

### 1. Execução direta por equipe própria da Administração

Uma alternativa seria a realização direta dos serviços por equipe técnica do próprio Município, composta por profissionais como pedreiros, eletricitas, encanadores, pintores, serventes e outros. No entanto, essa solução enfrenta limitações significativas, tais como:

- Número reduzido de servidores habilitados para atender à demanda total;
- Falta de especialização para determinadas intervenções técnicas;
- Dificuldade de mobilização rápida para atender múltiplos locais;
- Limitações operacionais, orçamentárias e logísticas (frota, ferramentas, insumos, EPIs).

Dessa forma, a execução direta se mostra viável apenas para atendimentos pontuais e de baixa complexidade.

### 2. Celebração de convênios ou parcerias com instituições públicas

Outra possibilidade seria estabelecer parcerias com entidades públicas (ex:



órgãos estaduais, federais, autarquias técnicas) ou instituições de ensino técnico/profissionalizante para prestação de serviços de manutenção. No entanto, essa alternativa apresenta:

- Baixa disponibilidade de oferta para esse tipo de demanda;
- Dificuldade de alinhamento técnico-operacional com os padrões exigidos;
- Inadequação quanto ao tempo de resposta e à abrangência territorial necessária.

Trata-se de uma alternativa pouco viável diante da urgência e da natureza recorrente dos serviços.

### **3. Contratação de empresa especializada por meio de licitação**

A solução mais viável do ponto de vista técnico e operacional é a contratação de empresa especializada, via procedimento licitatório, para execução dos serviços de manutenção predial, por demanda, com fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra qualificada. O mercado conta com ampla oferta de empresas capacitadas para atender a esse tipo de serviço, com possibilidade de:

- Formalização de contratos por empreitada por preço unitário ou por regime de tarefa;
- Atendimento contínuo mediante ordens de serviço conforme as necessidades identificadas;
- Cobertura simultânea de diferentes unidades públicas em distintas regiões da cidade;
- Garantia de qualidade, padronização e rastreabilidade dos serviços executados.

Diante da necessidade de realizar serviços de manutenção predial em edificações públicas pertencentes a diferentes secretarias do Município, a alternativa



mais adequada e viável é a contratação de empresa especializada por meio de procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Essa solução se justifica, principalmente, por permitir o atendimento contínuo mediante ordens de serviço, conforme as necessidades forem sendo identificadas pelas secretarias e órgãos responsáveis. A dinâmica de funcionamento das unidades públicas — especialmente nas áreas de saúde, educação, assistência social, esportes, cultura, meio ambiente, infraestrutura e setor administrativo — exige agilidade na execução dos serviços, com prazos reduzidos para resposta e flexibilidade na priorização das demandas. A contratação por demanda possibilita o acionamento rápido da empresa contratada sempre que uma necessidade for registrada, garantindo maior controle operacional e eficiência na prestação dos serviços.

Além disso, a cobertura simultânea de diferentes unidades públicas em distintas regiões da cidade é outro fator determinante para a escolha dessa modalidade. O Município de Criciúma possui edificações distribuídas em bairros com distintas características e distâncias geográficas. Uma empresa contratada com estrutura adequada poderá mobilizar equipes distintas de forma simultânea, atendendo a múltiplas frentes de trabalho, o que não seria possível com equipe própria reduzida ou com soluções alternativas mais restritas.

Essa capacidade de atuação descentralizada e responsiva contribui para a manutenção contínua do patrimônio público, evita a paralisação dos serviços ofertados à população e assegura ambientes adequados para o atendimento ao cidadão e para o trabalho dos servidores públicos.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada se apresenta como a solução mais eficiente, econômica e tecnicamente adequada, considerando a natureza da demanda, a urgência na execução dos serviços e a abrangência territorial das unidades públicas atendidas.





### 3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

#### 3.1 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução de serviços de manutenção predial em edificações públicas pertencentes ao Município de Criciúma/SC.

A contratação atenderá à demanda das diversas secretarias municipais, incluindo, mas não se limitando às áreas de Saúde, Educação, Assistência Social, Cultura, Esportes, Meio Ambiente, Infraestrutura e Gabinete, cujas unidades estão distribuídas em diferentes bairros e regiões da cidade. A solução contempla a necessidade de cobertura simultânea de múltiplas unidades públicas, com atendimento sob demanda mediante emissão de ordens de serviço, conforme cronograma e prioridades definidos pela Administração.

O objeto da contratação deverá abranger, de forma padronizada, serviços simples de engenharia civil e manutenção predial, com fornecimento de materiais, mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas e insumos necessários, incluindo, entre outros:

- Reparo de alvenaria, pisos, forros, revestimentos e pinturas;
- Manutenção de coberturas (telhados, calhas, rufos e impermeabilizações);
- Reparos em portas, janelas, fechaduras e esquadrias em geral;
- Manutenção de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- Serviços de desobstrução de rede, serralheria e carpintaria;
- Ajustes de acessibilidade e sinalização arquitetônica;

- Reparos emergenciais em áreas críticas de uso contínuo.

A contratação terá como base os quantitativos máximos previamente estabelecidos no edital, respeitados os limites legais.

A contratação deverá possibilitar resposta ágil, flexível e coordenada às demandas que surgirem ao longo da vigência da ata, observando os princípios da economicidade, eficiência e continuidade dos serviços públicos. A vigência da ata será de até 12 meses, prorrogável por igual período, conforme previsto no Decreto Federal nº 11.462/2023, desde que comprovada a vantagem dos preços registrados.

| Item | Descrição do Serviço                                                        | Unid.          | Observações Técnicas                                                                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Reparo em cobertura (troca de telhas cerâmicas ou fibrocimento)             | m <sup>2</sup> | Inclui fornecimento e substituição de telhas, mão de obra e retirada das danificadas  |
| 2    | Reparo em calhas e rufos metálicos                                          | m              | Inclui remoção, substituição e fixação                                                |
| 3    | Reparo ou substituição de portas ou janelas de madeira/alumínio             | un             | Inclui ferragens, ajustes e acabamento                                                |
| 4    | Substituição de fechaduras e maçanetas                                      | un             | Fornecimento e instalação                                                             |
| 5    | Reparo em instalações elétricas (troca de fiação, tomadas, disjuntores)     | ponto          | Conforme projeto de referência técnica da unidade                                     |
| 6    | Reparo em instalações hidráulicas (torneiras, sifões, válvulas de descarga) | ponto          | Inclui peças e instalação                                                             |
| 7    | Pintura interna de parede (látex/acrílica sobre alvenaria)                  | m <sup>2</sup> | Inclui preparo da superfície e aplicação de duas demãos                               |
| 8    | Pintura externa de parede (textura ou tinta acrílica)                       | m <sup>2</sup> | Com tratamento prévio de fissuras e imperfeições                                      |
| 9    | Substituição de revestimento cerâmico (paredes ou pisos)                    | m <sup>2</sup> | Inclui remoção do revestimento antigo, contrapiso regularizado e aplicação            |
| 10   | Serviços de desentupimento de redes de esgoto e águas pluviais              | un             | Por ponto de intervenção (incluindo inspeção com equipamento portátil, se necessário) |
| 11   | Reparo de forros (PVC, madeira ou gesso acartonado)                         | m <sup>2</sup> | Inclui estrutura de fixação, placas e acabamento                                      |
| 12   | Instalação ou substituição de corrimão de ferro ou inox                     | m              | Em conformidade com normas de acessibilidade                                          |
| 13   | Manutenção de rampas e acessos (ajustes de piso, inclinação, piso tátil)    | m <sup>2</sup> | Inclui material antiderrapante e nivelamento de base                                  |



|    |                                             |                 |                                                                             |
|----|---------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 14 | Serviços emergenciais de manutenção predial | diária/ equip e | Com equipe composta por pedreiro, ajudante e eletricista (mínimo de 8h/dia) |
|----|---------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|

#### **Observações:**

- Os itens acima são sugestivos e deverão ser detalhados na planilha orçamentária que acompanhará o edital, com base em composições do SINAPI.
- Recomenda-se a estruturação por grupos de serviços, quando pertinente, e a adjudicação por item, conforme previsto no SRP.
- Os serviços emergenciais (item 14) podem ser utilizados para demandas pontuais com urgência, sob critérios definidos em contrato.

### **3.2 – ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação refere-se à prestação de serviços de manutenção predial e pequenas reformas em edificações públicas municipais, a serem executados sob demanda, conforme as necessidades identificadas pelas unidades administrativas ao longo da vigência da futura contratação.

Considerando a natureza desses serviços — caracterizados por intervenções corretivas, preventivas e emergenciais em diferentes edificações públicas — a definição prévia de quantitativos exatos de cada tipo de serviço mostra-se tecnicamente limitada, uma vez que as demandas decorrem de fatores variáveis, tais como condições de uso das edificações, desgaste natural dos sistemas construtivos, ocorrências emergenciais e necessidades pontuais de adequação dos ambientes.

Adicionalmente, trata-se da primeira contratação estruturada de forma integrada para atendimento simultâneo de múltiplas secretarias municipais, não existindo histórico consolidado de contratações equivalentes que permita estimar,



com elevado grau de precisão, o consumo futuro de cada serviço específico.

Diante desse cenário, optou-se por adotar, no âmbito do planejamento da contratação, uma estimativa global de valor, suficiente para permitir o atendimento das demandas previstas durante o período de vigência da contratação, sem a definição prévia de quantitativos detalhados de cada item de serviço nesta etapa do planejamento.

O valor global estimado da contratação foi estabelecido em R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), definido a partir da disponibilidade financeira informada pela Secretaria Municipal da Fazenda, em articulação com os secretários das pastas demandantes, considerando a capacidade orçamentária do Município e a estimativa preliminar de atendimento das necessidades de manutenção predial das unidades públicas.

partir desse limite financeiro, será elaborada, na etapa de desenvolvimento do Termo de Referência, a planilha orçamentária de serviços, contemplando os serviços típicos de manutenção predial e pequenas intervenções em edificações públicas, com base em composições referenciais de custos adotadas pela Administração Pública, especialmente aquelas constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

Ressalta-se que a referida planilha terá caráter referencial e estimativo, destinando-se à formação do orçamento da licitação e à definição dos preços unitários aplicáveis aos serviços eventualmente demandados, os quais serão executados conforme a efetiva necessidade das unidades administrativas ao longo da vigência da contratação.



## 4 – RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação pretendida, tem como objetivo assegurar a prestação contínua, eficiente e padronizada de serviços de manutenção predial nas edificações públicas do Município de Criciúma/SC, promovendo resultados concretos em termos de economicidade e aproveitamento racional dos recursos públicos disponíveis.

Do ponto de vista econômico, a realização de apenas um procedimento licitatório para suprir diversas demandas ao longo de um período, reduzindo os custos administrativos e operacionais relacionados à repetição de processos licitatórios individuais.

No que se refere ao aproveitamento dos recursos humanos e materiais da Administração, a contratação externa permite que a equipe técnica municipal concentre-se no planejamento, fiscalização e gestão contratual, otimizando a alocação de engenheiros, arquitetos e servidores administrativos para atividades estratégicas, sem a sobrecarga com execuções diretas. A dispensa da necessidade de mobilização permanente de equipes próprias, veículos, insumos e ferramentas também reduz a pressão sobre a estrutura física e logística da Administração, permitindo uma atuação mais leve, eficiente e técnica.

Em relação aos recursos financeiros, o modelo de contratação por demanda, mediante ordens de serviço, garante que o Município só executará despesas efetivamente necessárias, evitando contratações desproporcionais ou ociosas. Esse modelo também permite maior flexibilidade para responder a urgências, sem comprometer a legalidade e a economicidade das contratações, ao mesmo tempo em que viabiliza ações corretivas de baixo custo antes que pequenos danos evoluam para problemas estruturais mais caros e complexos.

Portanto, a solução proposta contribuirá para o uso racional dos recursos



públicos, assegurando qualidade na prestação dos serviços, eficiência na alocação de insumos e profissionais, e economia direta e indireta ao erário municipal, ao atender múltiplas unidades com agilidade, controle e padronização.

## 5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir a adequada execução dos serviços de manutenção predial nas edificações públicas do Município de Criciúma/SC, a contratação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos, operacionais e administrativos:

### 1. Requisitos Técnicos

- A contratada deverá possuir capacidade técnica comprovada para executar serviços de engenharia de manutenção predial, com registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o tipo de serviço prestado.
- Disponibilização de mão de obra qualificada, com profissionais capacitados em suas respectivas funções (pedreiro, eletricista, encanador, pintor, carpinteiro, entre outros), devidamente uniformizados e identificados.
- Apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução anterior de serviços de natureza e vulto compatíveis com os ora contratados.
- Execução dos serviços conforme as normas técnicas da ABNT aplicáveis (NBRs), legislação de segurança do trabalho e boas práticas da engenharia.

### 2. Requisitos Operacionais

- Atendimento mediante ordem de serviço, com prazos de início e conclusão definidos de acordo com a complexidade e urgência de cada demanda.
- Capacidade de atuação simultânea em diferentes unidades públicas e



em distintas regiões do município, mediante mobilização de equipes múltiplas.

- Apresentação de relatórios fotográficos e técnicos antes e após a execução de cada serviço, para fins de fiscalização e comprovação.
- Fornecimento, pela contratada, de todos os materiais, ferramentas, equipamentos e EPIs necessários à execução completa dos serviços.
- Obrigatoriedade de reposição de materiais danificados por falha de execução, sem ônus adicional para a Administração.

### **3. Requisitos Administrativos**

- A execução dos serviços se dará com base em planilha de serviços, com preços unitários previamente licitados, nos moldes da Lei nº 14.133/2021.
- O contrato decorrente terá vigência própria, conforme necessidade da Administração.
- A contratada deverá apresentar nota fiscal eletrônica e medição detalhada dos serviços executados para fins de pagamento, respeitando os quantitativos efetivamente realizados e os preços registrados.
- Aplicação das penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 e no edital, em caso de descumprimento de obrigações contratuais ou inexecução dos serviços.

## **6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

## **7 – DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO**

Para garantir a adequada execução do objeto e a conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e controle da administração pública, a Administração Municipal deverá adotar, previamente à celebração do contrato, as



seguintes providências:

### **1. Designação Formal da Equipe de Fiscalização e Gestão Contratual**

A Administração deverá designar formalmente os servidores responsáveis pela fiscalização técnica, administrativa e setorial do contrato, conforme previsto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021. Essa equipe será responsável por acompanhar a execução dos serviços, emitir atestados, validar medições e registrar ocorrências relevantes.

### **2. Elaboração e Padronização de Documentos de Acompanhamento**

Deverão ser preparados modelos-padrão para:

- Emissão de ordens de serviço;
- Termos de recebimento provisório e definitivo;
- Medições e boletins de aferição dos serviços executados;
- Notificações de não conformidade e aplicação de penalidades, quando

cabível.

### **3. Organização de Cronograma Interno de Prioridades**

As secretarias demandantes deverão identificar previamente as unidades com maior necessidade de intervenção, com base em vistorias, históricos de solicitações e criticidade dos serviços públicos prestados. Isso facilitará a priorização técnica das ordens de serviço após a assinatura do contrato.

### **4. Previsão Orçamentária**

Apesar da contratação ocorrer por demanda, a Administração deverá prever dotações orçamentárias compatíveis com a estimativa de utilização da ata, para fins de empenho e liquidação conforme os serviços forem efetivamente requisitados e executados.

## **8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**





## 9 – SUSTENTABILIDADE

A contratação dos serviços de manutenção predial em edificações públicas, além de atender a uma necessidade recorrente da Administração, oferece vantagens significativas no campo da sustentabilidade socioambiental. A possibilidade de exigir, contratualmente, a adoção de práticas mais responsáveis, como o descarte adequado de resíduos, o uso consciente de materiais e a mitigação de impactos operacionais, contribui para a qualificação das contratações públicas, promovendo o alinhamento com os princípios da Lei nº 14.133/2021 e com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

Durante a execução dos serviços contratados, é comum a geração de resíduos da construção civil (RCC), provenientes de atividades como substituição de telhas, revestimentos cerâmicos, forros, esquadrias e outros elementos construtivos. O acúmulo ou descarte irregular desses materiais pode representar um passivo ambiental e sanitário. Para mitigar esse impacto, será exigido que a empresa contratada realize a coleta, transporte e destinação final ambientalmente adequada de todos os resíduos, conforme legislação vigente e normas da ABNT aplicáveis. Também será solicitada a apresentação de comprovantes de destinação (CTR) em locais devidamente licenciados, além da separação dos resíduos por tipo, sempre que possível, incentivando a reutilização ou reciclagem de materiais.

Outro impacto relevante diz respeito à emissão de ruídos e partículas de pó durante os serviços de corte, demolição, lixamento ou montagem, especialmente em ambientes sensíveis como escolas, unidades de saúde, centros de assistência e repartições administrativas. Essas interferências podem comprometer o bem-estar dos usuários e a continuidade dos atendimentos públicos. Para mitigação desses



efeitos, será exigido o isolamento físico das áreas de intervenção com barreiras adequadas (tapumes, lonas, sinalização, etc.) e a instalação de avisos de segurança e restrição de acesso. Adicionalmente, deverá ser priorizada a execução dos serviços mais ruidosos em horários alternativos ou de menor circulação, respeitando os limites legais de emissão de ruído e as normas institucionais de convivência.

Portanto, ao prever e exigir medidas preventivas e mitigadoras nos contratos de manutenção predial, a Administração Municipal de Criciúma reforça seu compromisso com a sustentabilidade e com a gestão responsável dos recursos públicos. Tais ações asseguram que os serviços sejam executados com qualidade, segurança e o menor impacto possível à saúde humana e ao meio ambiente.

## **10 – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO**

No presente caso, não se adota o parcelamento do objeto entre fornecimento de materiais e execução de mão de obra, uma vez que tais componentes são indissociáveis para a adequada prestação dos serviços de manutenção predial e pequenas reformas, cuja natureza exige execução integrada, responsabilidade técnica única e uniformidade de padrões construtivos. A separação entre esses elementos poderia comprometer a eficiência da execução, dificultar a fiscalização e aumentar os riscos contratuais.

Por outro lado, verifica-se a viabilidade técnica e administrativa do parcelamento do objeto segundo as unidades gestoras demandantes, caracterizando-se como parcelamento formal, realizado no âmbito de uma mesma contratação, considerando que os serviços são tecnicamente divisíveis e podem ser executados de forma independente em cada edificação ou conjunto de edificações vinculadas a uma secretaria ou órgão específico. As intervenções ocorrem em locais distintos, possuem



demandas próprias, cronogramas independentes e prioridades diferenciadas, sem prejuízo à unidade técnica do objeto.

Esse modelo de parcelamento por unidades gestoras permite que cada secretaria ou órgão solicitante planeje, acompanhe e execute os serviços de acordo com suas necessidades específicas, respeitados os mesmos critérios técnicos, especificações e padrões de qualidade previamente definidos. Tal arranjo favorece a flexibilidade operacional, o controle orçamentário descentralizado, a agilidade no atendimento de demandas emergenciais ou prioritárias e a execução simultânea de serviços em diferentes regiões do Município, sem dependência entre frentes distintas.

Adicionalmente, o parcelamento por unidades gestoras contribui para a racionalização do uso dos recursos financeiros, humanos e administrativos, evitando concentrações desnecessárias de esforços, reduzindo gargalos operacionais e ampliando a capacidade de resposta da Administração. Do ponto de vista do interesse público, essa estratégia reforça os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e continuidade do serviço público, ao permitir contratações sob demanda, escalonadas e compatíveis com a real capacidade de execução e fiscalização.

Por fim, ressalta-se que o parcelamento adotado não compromete a integridade, a qualidade técnica ou a uniformidade do objeto, uma vez que todas as execuções estarão submetidas às mesmas regras contratuais, especificações técnicas, critérios de medição e procedimentos de fiscalização. Assim, o modelo proposto mostra-se adequado, proporcional e plenamente justificável sob os aspectos técnico, econômico e administrativo, atendendo às boas práticas de planejamento da contratação pública.

## **11 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**



Após análise detalhada das necessidades identificadas, das alternativas de solução disponíveis no mercado, das estimativas de quantitativos e valores, bem como da compatibilidade com o planejamento estratégico municipal previsto no PPA nº 8840/2025, conclui-se que a contratação de serviços de manutenção predial e pequenos reparos em edificações públicas do Município de Criciúma/SC revela-se plenamente viável, necessária e vantajosa.

A contratação atende diretamente à necessidade de assegurar a conservação, funcionalidade, segurança e conforto das edificações públicas, garantindo a continuidade dos serviços essenciais prestados à população em áreas sensíveis como saúde, educação, assistência social, cultura, esporte, meio ambiente, infraestrutura e gestão administrativa.

A solução proposta, permite maior flexibilidade, eficiência operacional e otimização dos recursos públicos, evitando paralisações e degradação acelerada das estruturas municipais.

Além disso, a contratação está alinhada aos princípios constitucionais da eficiência, economicidade, sustentabilidade e interesse público, ao mesmo tempo em que cumpre as diretrizes previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere ao planejamento adequado, à mitigação de impactos socioambientais e à promoção de condições seguras e salubres nos ambientes de uso coletivo.

Portanto, resta evidenciado que a contratação proposta é tecnicamente adequada, juridicamente embasada, economicamente justificada e socialmente necessária, constituindo medida indispensável para o adequado atendimento das demandas públicas e para a valorização do patrimônio coletivo do município.

## **12 – ALINHAMENTO ENTRE PLANEJAMENTO E CONTRATAÇÃO**



A presente contratação está em consonância com os princípios da vinculação ao planejamento e da compatibilidade orçamentária previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, sendo plenamente alinhada às diretrizes e metas estabelecidas no Plano Plurianual do Município de Criciúma para o quadriênio 2026-2029, instituído pela Lei Municipal nº 8.840, de 10 de setembro de 2025.

No âmbito da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana, a contratação de serviços de manutenção, revitalização e execução de melhorias em edificações públicas municipais está diretamente vinculada ao Programa 1017 – Criciúma Mais Desenvolvimento, especialmente à Ação 1074 – Edificações Públicas. Esse programa visa promover a execução de obras significativas ao crescimento urbano, a elaboração de projetos arquitetônicos, urbanísticos e geométricos, bem como o desenvolvimento de uma cidade mais humanizada e agradável, sempre em conformidade com o Plano Diretor. As intervenções também visam assegurar mobilidade urbana qualificada, segurança viária e espaços públicos adequados à convivência e ao lazer da população.

No campo da Educação, a contratação contribui para a consecução das metas dos programas 1005 – Gestão Eficiente com Foco na Aprendizagem, por meio da Ação 1032 – Unidades Escolares – Ensino Fundamental, e 1007 – Gestão da Qualidade na Educação Infantil, com a Ação 1031 – Creches e Pré-Escolares – Educação Infantil. Ambas as ações têm por objetivo ampliar, manter e qualificar a infraestrutura das unidades escolares, assegurando o acesso e a permanência dos alunos em espaços adequados, seguros e propícios ao desenvolvimento integral.

No tocante à Saúde Pública, as ações de manutenção e revitalização das estruturas físicas das unidades de saúde estão diretamente associadas aos programas 1033 – Criciúma Mais Atenção Primária em Saúde, por meio da Ação 1050 – Unidades Básicas de Saúde – UBS, e 1035 – Criciúma Mais Saúde Mental, por meio da Ação



1055 – CAPS – Centros de Atenção Psicossocial. Essas iniciativas visam garantir a expansão, modernização e adequação dos equipamentos públicos de saúde, fortalecendo a atenção básica e especializada com foco no cuidado integral e humanizado.

Na área da Assistência Social, as intervenções físicas nos equipamentos públicos estão respaldadas pelo Programa 1014 – Criciúma Mais Solidariedade, que busca fortalecer os serviços socioassistenciais, os programas e os benefícios do SUAS, garantindo atenção às famílias em situação de vulnerabilidade social e promovendo maior dignidade às populações atendidas.

Já na esfera da Cultura, a contratação encontra respaldo no Programa 1018 – Mais Cultura Criciúma, por meio da Ação 1090 – Unidades Culturais, que visa a manutenção e valorização dos espaços culturais e patrimoniais, fomentando o acesso à cultura e promovendo a dinamização dos museus e centros de memória do município.

Assim, a presente contratação não apenas observa os marcos legais e orçamentários exigidos para a execução de serviços públicos, mas também assegura a aderência às políticas públicas estruturantes delineadas para o quadriênio vigente. O alinhamento com o PPA 2026-2029 garante que os recursos públicos sejam aplicados de maneira planejada, transparente e eficiente, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria contínua da infraestrutura de atendimento à população.

### **13 – APROVAÇÃO E ASSINATURA**

O Estudo Técnico Preliminar foi aprovado e assinado pelos Integrantes Técnico da Secretaria de Infraestrutura e Obras, Integrantes Requisitantes das



Secretarias Municipais e pela autoridade máxima da Secretaria Geral, conforme listagem abaixo:

| INTEGRANTE TÉCNICO                                                                                  |                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Eng. Civil Joice Martignago de Medeiros<br/>Matrícula: 45434</p>                                 |                                                                                                              |
| INTEGRANTE REQUISITANTE                                                                             | INTEGRANTE REQUISITANTE                                                                                      |
| <p>Carolina Sônego Spillere<br/>Secretária Municipal de Assistência Social<br/>Matrícula: 66482</p> | <p>João Paulo Casagrande da Rosa<br/>Secretário Municipal de Infraestrutura e Obras<br/>Matrícula: 66063</p> |
| INTEGRANTE REQUISITANTE                                                                             | INTEGRANTE REQUISITANTE                                                                                      |
| <p>Deivid de Freitas Floriano<br/>Secretário Municipal de Saúde<br/>Matrícula: 57542</p>            | <p>Geovana Benedet Zanette<br/>Secretária Municipal de Educação<br/>Matrícula: 66481</p>                     |
| SECRETÁRIO GERAL                                                                                    |                                                                                                              |
| <p>João Batista Belloli<br/>Matrícula: 66479</p>                                                    |                                                                                                              |