



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por finalidade garantir a manutenção preventiva e corretiva dos prédios públicos, espaços comunitários, unidades administrativas, unidades escolares, unidades de saúde, equipamentos públicos e demais bens imóveis utilizados pela Administração Municipal de Água Doce, Fundos Municipais e órgãos conveniados. As edificações públicas demandam intervenções contínuas destinadas à preservação de sua estrutura física, funcionalidade, segurança, acessibilidade e condições adequadas de utilização pelos servidores e pela população. Tais demandas envolvem serviços de pintura, alvenaria, carpintaria, instalações hidráulicas e elétricas, soldagem, vidraçaria, gesso, funilaria, trabalhos em altura e demais serviços especializados necessários à conservação do patrimônio público.

Para atendimento dessa necessidade, foram analisadas diferentes alternativas. A execução direta dos serviços por servidores municipais mostrou-se inviável, uma vez que o Município não dispõe em seu quadro permanente de profissionais em número suficiente e com todas as especializações necessárias para atender, de forma tempestiva e eficiente, a diversidade de serviços demandados. Além disso, a constituição e manutenção de equipes próprias para todas as especialidades exigiriam elevados investimentos em contratação de pessoal, capacitação, equipamentos, ferramentas, veículos e estrutura operacional, tornando a solução economicamente menos vantajosa.

Também foi avaliada a possibilidade de contratação de uma única empresa para execução de todos os serviços de manutenção predial. Entretanto, essa alternativa poderia restringir a competitividade do certame, reduzindo o universo de empresas aptas a participar da licitação e concentrando em um único contrato atividades com características técnicas bastante distintas, o que poderia comprometer a especialização dos serviços e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Outra alternativa considerada foi a realização de processos licitatórios individuais à medida que surgissem as necessidades de manutenção. Contudo, em razão da natureza contínua, recorrente e frequentemente imprevisível dessas demandas, tal solução acarretaria aumento dos custos administrativos, maior tempo para atendimento das ocorrências e risco de interrupção ou prejuízo à prestação dos serviços públicos em decorrência da demora na contratação.

Diante desse cenário, concluiu-se que a realização de Pregão Eletrônico por meio do Sistema de Registro de Preços, com divisão dos serviços em lotes de acordo com suas especialidades técnicas, representa a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico. A medida possibilita a participação de empresas especializadas em cada segmento, amplia a competitividade, favorece a obtenção de propostas mais vantajosas e permite que as



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA DE ÁGUA DOCE

contratações ocorram de forma parcelada, conforme a efetiva necessidade da Administração durante a vigência da ata.

A ausência de manutenção adequada pode ocasionar a deterioração acelerada das edificações, aumento dos custos futuros de recuperação, interrupção da prestação de serviços públicos essenciais, comprometimento da segurança dos usuários e redução da vida útil dos bens públicos. Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária para assegurar a conservação do patrimônio público municipal, a continuidade dos serviços prestados à população e a adequada utilização dos recursos públicos, atendendo às demandas da Administração Municipal, dos Fundos Municipais e dos órgãos conveniados de forma eficiente, econômica e planejada.

2. ALINHAMENTO COM PCA

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratação Anual 2026.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

As quantidades estimadas para a presente contratação foram definidas com base no levantamento das demandas históricas de manutenção predial registradas pelos diversos órgãos da Administração Municipal, Fundos Municipais e órgãos conveniados, bem como na projeção das necessidades futuras durante o período de vigência da Ata de Registro de Preços.

Para a elaboração dos quantitativos, foram consideradas as características, dimensões e estado de conservação dos prédios públicos municipais, abrangendo unidades administrativas, unidades escolares, unidades de saúde, espaços comunitários, equipamentos esportivos e demais edificações utilizadas na prestação dos serviços públicos. Também foram analisadas as demandas recorrentes de manutenção corretiva e preventiva verificadas nos últimos exercícios, além da necessidade de atendimento de situações emergenciais e imprevisíveis que possam surgir ao longo da execução contratual.

Considerando que os serviços objeto da contratação possuem natureza contínua e variável, não sendo possível determinar previamente os locais, a frequência e a extensão exata das intervenções necessárias, os quantitativos foram estimados de forma a garantir cobertura adequada das demandas da Administração durante a vigência da Ata de Registro de Preços, sem que isso represente obrigação de contratação integral dos valores registrados.

A distribuição dos quantitativos levou em consideração as necessidades específicas de cada órgão participante, observando-se a quantidade de imóveis sob sua responsabilidade, a intensidade de utilização das edificações, o histórico de manutenções realizadas e a previsão de futuras intervenções. Dessa forma, busca-se assegurar o adequado planejamento das contratações, a correta alocação dos recursos orçamentários e a continuidade dos serviços públicos prestados à população.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA DE ÁGUA DOCE

Os quantitativos estimados encontram-se detalhados no Termo de Referência, servindo como parâmetro para a formação dos preços e gerenciamento da futura Ata de Registro de Preços.

4. JUSTIFICATIVA PARA A COMPOSIÇÃO DOS PREÇOS

A composição dos preços estimados para a presente contratação foi realizada considerando as características específicas de cada item que compõe o objeto.

Para os serviços de mão de obra especializada, os valores de referência foram obtidos por meio de pesquisa de preços junto a contratações similares realizadas por outros municípios e órgãos públicos, buscando identificar valores compatíveis com os praticados no mercado para cada especialidade profissional contemplada na contratação. Foram considerados serviços com características equivalentes, observando-se critérios de economicidade, razoabilidade e aderência às condições de execução previstas neste Estudo Técnico Preliminar.

Já para os materiais e insumos eventualmente necessários à execução dos serviços, optou-se pela utilização da Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, por se tratar da principal referência oficial de preços para obras e serviços de engenharia utilizada pela Administração Pública. A adoção da tabela assegura maior transparência, padronização e confiabilidade na formação dos custos, além de permitir que os valores praticados acompanhem as atualizações periódicas promovidas pelo sistema.

Dessa forma, a metodologia adotada busca assegurar que os preços estimados reflitam a realidade do mercado, garantindo a adequada execução dos serviços, a competitividade do certame e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

5. REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

A contratação deverá observar requisitos técnicos, operacionais e legais compatíveis com a natureza dos serviços pretendidos, de modo a garantir a adequada execução das atividades de manutenção predial, a segurança dos trabalhadores e usuários das edificações públicas, bem como a continuidade e eficiência dos serviços públicos prestados pelo Município.

A futura contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional para execução dos serviços, dispondo de equipe qualificada, equipamentos, ferramentas, veículos e demais recursos necessários ao atendimento das demandas encaminhadas pela Administração. Os profissionais empregados na execução dos serviços deverão possuir experiência compatível com as atividades desempenhadas, observando as normas técnicas aplicáveis e a legislação trabalhista e de segurança do trabalho vigente.

Considerando a necessidade de atendimento dos chamados nos prazos estabelecidos pela Administração, especialmente em situações emergenciais que possam comprometer o funcionamento de unidades públicas, a contratada deverá possuir base operacional própria localizada em um raio máximo de 60 (sessenta) quilômetros da sede do município de Água Doce/SC.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE ÁGUA DOCE

Tal exigência justifica-se pela necessidade de rápida mobilização de equipes, equipamentos e veículos, bem como pelas características geográficas do Município, que possui diversas unidades localizadas em comunidades do interior, algumas situadas a mais de 40 quilômetros da sede municipal.

A contratada deverá fornecer, às suas expensas, todos os equipamentos, ferramentas, máquinas, veículos, uniformes, equipamentos de proteção individual e coletiva e demais recursos necessários à execução dos serviços. Os materiais de consumo de pequeno porte necessários à execução das atividades deverão estar incluídos no valor da mão de obra, quando assim previsto nas especificações do respectivo lote.

A atividade econômica da empresa deverá ser compatível com o objeto da contratação, devendo a futura contratada atender às exigências de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnico-operacional estabelecidas no processo licitatório.

Para comprovação da capacidade técnico-operacional, deverá ser exigida a apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, demonstrando a execução anterior ou atual de serviços compatíveis em características e complexidade com o objeto da contratação.

Nos serviços que envolvam trabalho em altura, operação de caminhão tipo Munck, cesto aéreo ou quaisquer atividades sujeitas a regulamentação específica, a contratada deverá disponibilizar profissionais devidamente habilitados e capacitados, observando integralmente as normas técnicas e de segurança aplicáveis, especialmente aquelas relacionadas à proteção dos trabalhadores e à operação de equipamentos.

A contratação será realizada por meio de Pregão Eletrônico, utilizando o Sistema de Registro de Preços, com julgamento por lote, considerando a natureza contínua, variável e imprevisível das demandas de manutenção predial, bem como a necessidade de contratações futuras e parceladas conforme a efetiva necessidade da Administração Municipal, dos Fundos Municipais e dos órgãos conveniados participantes.

6. JUSTIFICATIVA DA EXIGÊNCIA DA BASE OPERACIONAL

A exigência de manutenção de base operacional própria localizada em um raio máximo de 60 (sessenta) quilômetros da sede do município de Água Doce justifica-se em razão das características operacionais da contratação e da necessidade de atendimento tempestivo das demandas de manutenção predial. Os serviços objeto da contratação possuem natureza contínua, corretiva e, em grande parte, imprevisível, sendo frequentemente necessários para garantir a segurança das edificações, a continuidade dos serviços públicos e a adequada utilização dos bens públicos.

O Município possui unidades administrativas, educacionais, de saúde, assistência social e demais equipamentos públicos distribuídos tanto na sede quanto em comunidades do interior, algumas localizadas a mais de 40 quilômetros do centro administrativo. Em diversas situações, os serviços demandados apresentam caráter urgente, exigindo atendimento em até 24 horas, sob pena de comprometimento das atividades desenvolvidas nas unidades afetadas.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA DE ÁGUA DOCE

Entre as ocorrências mais comuns que exigem resposta rápida da Administração destacam-se rompimentos de tubulações e vazamentos em unidades de saúde e escolas, falhas em instalações elétricas que podem interromper atendimentos e atividades escolares, destelhamentos causados por vendavais, infiltrações em períodos de chuva intensa, quebra de vidros e portas, danos em forros e estruturas internas, problemas em sistemas hidráulicos e sanitários, quedas de luminárias, falhas em quadros de distribuição elétrica, além de reparos emergenciais necessários para garantir a acessibilidade, a segurança dos usuários e a continuidade dos serviços públicos.

A existência de base operacional próxima ao Município permite a rápida mobilização de profissionais, veículos, ferramentas, máquinas e equipamentos necessários à execução dos serviços, reduzindo o tempo de deslocamento, aumentando a eficiência operacional e contribuindo para o cumprimento dos prazos estabelecidos pela Administração.

Além disso, a medida busca evitar atrasos decorrentes de longas distâncias, dificuldades logísticas ou indisponibilidade de equipes, fatores que poderiam comprometer a execução contratual e gerar prejuízos ao interesse público.

Ressalta-se que a exigência não possui caráter restritivo à competição, mas sim finalidade estritamente operacional, sendo a comprovação exigida apenas da empresa vencedora, por ocasião da assinatura da Ata de Registro de Preços ou do contrato, permitindo ampla participação de interessados durante o certame.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar as soluções disponíveis para atendimento da necessidade da Administração Municipal, bem como verificar as práticas adotadas por outros órgãos públicos para a execução de serviços de manutenção predial.

Verificou-se que a terceirização dos serviços por meio da contratação de empresas especializadas constitui a solução amplamente adotada pela Administração Pública para atendimento de demandas de manutenção preventiva e corretiva em edificações públicas. Tal prática decorre da necessidade de disponibilização de mão de obra qualificada em diferentes especialidades, bem como da inviabilidade técnica e econômica de manutenção, pelo próprio ente público, de equipes permanentes capazes de atender todas as demandas existentes.

Também foi constatado que diversos municípios realizam contratações semelhantes por meio do Sistema de Registro de Preços, permitindo a utilização dos serviços de forma parcelada e conforme a efetiva necessidade da Administração. Essa modalidade possibilita maior flexibilidade na gestão contratual, evita a contratação de quantitativos superiores aos efetivamente necessários e proporciona maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Quanto à forma de organização do objeto, observou-se que o agrupamento dos serviços por especialidade profissional é amplamente utilizado em contratações da mesma natureza, permitindo a participação de empresas especializadas em cada segmento, ampliando a competitividade do certame e contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços prestados.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA DE ÁGUA DOCE

Em relação aos preços de referência para os serviços de mão de obra especializada, foram consultadas contratações similares realizadas por outros municípios e órgãos públicos, buscando identificar valores compatíveis com os praticados no mercado. Para os materiais e insumos eventualmente necessários à execução dos serviços, verificou-se que a utilização da Tabela SINAPI constitui prática consolidada na Administração Pública, em razão de sua ampla aceitação, atualização periódica e reconhecimento como referência oficial para obras e serviços de engenharia.

Diante das alternativas avaliadas, concluiu-se que a realização de Pregão Eletrônico para Registro de Preços, com divisão dos serviços em lotes conforme suas especialidades técnicas, representa a solução mais vantajosa para a Administração Municipal, por reunir condições de economicidade, competitividade, eficiência operacional e capacidade de atendimento das demandas de manutenção predial que surgirem durante a vigência da futura Ata de Registro de Preços.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução foi parcelada em lotes distintos, agrupando-se os serviços de acordo com suas características técnicas, especialidades profissionais e forma de execução. Tal medida observa o princípio do parcelamento previsto na Lei nº 14.133/2021, na medida em que se mostra tecnicamente viável e economicamente vantajosa para a Administração.

Os serviços contemplados na contratação possuem naturezas distintas e exigem conhecimentos específicos, mão de obra especializada, ferramentas, equipamentos e técnicas próprias para sua adequada execução. Dessa forma, a divisão em lotes possibilita a participação de empresas especializadas em cada segmento, ampliando a competitividade do certame e aumentando as chances de obtenção de propostas mais vantajosas para a Administração.

Além disso, o parcelamento evita a concentração excessiva do objeto em um único contratado, reduzindo riscos relacionados à execução contratual e permitindo que cada serviço seja executado por empresas com experiência específica na respectiva área de atuação. Tal medida contribui para a melhoria da qualidade dos serviços prestados e para maior eficiência na manutenção do patrimônio público.

Embora tenha sido analisada a possibilidade de contratação de uma única empresa para execução de todos os serviços de manutenção predial, verificou-se que essa alternativa poderia restringir a competitividade do certame, limitar a participação de empresas de menor porte e especializadas e, consequentemente, reduzir a vantajosidade da contratação.

Por outro lado, não se mostrou adequado o parcelamento em itens totalmente independentes para cada contratação individual, uma vez que determinados serviços possuem características semelhantes ou complementares, sendo recomendável seu agrupamento em lotes por especialidade profissional para facilitar a gestão contratual, a fiscalização dos serviços e a operacionalização da futura Ata de Registro de Preços.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE ÁGUA DOCE**

Dessa forma, conclui-se que o parcelamento adotado representa a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, conciliando ampliação da competitividade, eficiência administrativa, qualidade dos serviços e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, a Administração Municipal pretende assegurar a adequada conservação, manutenção e funcionalidade dos prédios públicos, espaços comunitários, unidades escolares, unidades de saúde, instalações administrativas e demais bens imóveis utilizados pelos órgãos municipais, pelos Fundos Municipais e pelos órgãos conveniados.

Busca-se garantir maior agilidade no atendimento das demandas de manutenção preventiva e corretiva, reduzindo o tempo de resposta às ocorrências e minimizando os riscos de interrupção ou comprometimento dos serviços públicos prestados à população. Pretende-se, ainda, proporcionar melhores condições de segurança, acessibilidade, conforto e utilização das edificações públicas, preservando o patrimônio público e ampliando sua vida útil.

A contratação também tem por objetivo promover maior eficiência na gestão dos recursos públicos, permitindo que os serviços sejam executados conforme a necessidade efetivamente verificada, evitando gastos desnecessários e reduzindo custos decorrentes da deterioração de estruturas e equipamentos em razão da ausência de manutenção adequada.

Como resultado esperado, pretende-se obter serviços executados com qualidade técnica, observância das normas de segurança e atendimento tempestivo das demandas encaminhadas pela Administração, contribuindo para a continuidade das atividades desenvolvidas pelos diversos órgãos municipais e para a melhoria das condições de atendimento aos cidadãos.

Adicionalmente, a utilização do Sistema de Registro de Preços permitirá maior flexibilidade na gestão contratual, possibilitando a contratação dos serviços de forma parcelada e conforme a demanda, assegurando economicidade, planejamento e racionalização na aplicação dos recursos públicos.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução dos serviços objeto da presente contratação poderá gerar impactos ambientais relacionados à utilização de materiais de construção, geração de resíduos, consumo de energia, utilização de equipamentos e eventual descarte de materiais provenientes das atividades de manutenção predial. Contudo, tais impactos são considerados de baixa magnitude e passíveis de controle mediante a adoção de boas práticas de execução.

A contratada deverá observar a legislação ambiental vigente, promovendo a correta segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos resíduos gerados durante a execução dos serviços, especialmente restos de materiais de construção, embalagens, resíduos



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA DE ÁGUA DOCE

metálicos, vidros, componentes elétricos, lâmpadas, tintas, solventes e demais materiais que exijam destinação ambientalmente adequada.

Sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, deverão ser utilizados materiais, equipamentos e processos que contribuam para a redução do desperdício de recursos naturais, aumento da eficiência energética e diminuição da geração de resíduos.

A Administração também buscará, por meio da fiscalização contratual, assegurar que os serviços sejam executados de forma a minimizar impactos ao meio ambiente, preservando as condições dos locais de trabalho e observando as normas ambientais aplicáveis.

Dessa forma, conclui-se que a contratação não apresenta impactos ambientais significativos, sendo possível sua execução mediante a adoção das medidas de controle e mitigação previstas na legislação e nas boas práticas de gestão ambiental.

11. POSICIONAMENTO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações levantadas durante a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida é tecnicamente viável, operacionalmente necessária e economicamente vantajosa para a Administração Municipal de Água Doce.

A necessidade da contratação restou devidamente demonstrada em razão das constantes demandas de manutenção preventiva e corretiva dos prédios públicos, espaços comunitários, unidades escolares, unidades de saúde, instalações administrativas e demais bens imóveis utilizados pela Administração Municipal, Fundos Municipais e órgãos conveniados. Verificou-se, ainda, que o Município não dispõe de estrutura própria, nem de quadro de pessoal suficiente e com as diversas especializações necessárias para atender adequadamente todas as demandas existentes.

As alternativas analisadas demonstraram que a realização de Pregão Eletrônico para Registro de Preços, com parcelamento do objeto em lotes organizados por especialidade técnica, representa a solução mais adequada para assegurar eficiência operacional, ampliação da competitividade, qualidade na prestação dos serviços e economicidade na aplicação dos recursos públicos.

A adoção do Sistema de Registro de Preços mostra-se especialmente adequada em razão da natureza contínua, variável e imprevisível das demandas de manutenção, permitindo que as contratações ocorram de forma parcelada e conforme a necessidade efetivamente verificada durante a vigência da ata, sem obrigatoriedade de contratação integral dos quantitativos estimados.

Além disso, os requisitos estabelecidos para a contratação são compatíveis com a complexidade do objeto e necessários para garantir o atendimento tempestivo das demandas, a adequada execução dos serviços e a preservação do patrimônio público municipal.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE ÁGUA DOCE

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório visando ao Registro de Preços para futura e eventual contratação de empresas especializadas na prestação de serviços de manutenção predial destinados ao atendimento das necessidades da Administração Municipal de Água Doce, dos Fundos Municipais e dos órgãos conveniados participantes.

Água Doce, 09 de junho de 2026.



Documento assinado digitalmente
KARIN ANE CORSO
Data: 18/06/2026 11:29:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KÁRIN ANE CÔRSO

Assistente Administrativo - Matrícula nº.1111 | Coordenadora Administrativa
Secretaria Municipal de Administração e Fazenda