MUNICÍPIO DE
CAPINZAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(Lei Federal nº 14.133/21)

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE	
1.1 - QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	No levantamento realizado pelas unidades administrativas e pela equipe técnica responsável pela gestão do patrimônio público, constatou-se a ocorrência recorrente de demandas relacionadas à conservação e ao funcionamento das edificações e estruturas públicas, envolvendo desde pequenos reparos até intervenções de maior complexidade. Durante as vistorias rotineiras e o acompanhamento do uso contínuo dos prédios públicos, foram identificados sinais de desgaste natural das estruturas, falhas em sistemas prediais, necessidade de adequações às normas de segurança, acessibilidade e salubridade, bem como situações pontuais que exigem atendimento imediato para evitar a interrupção dos serviços públicos. Verificou-se, ainda, que a ausência de ações preventivas sistemáticas tende a agravar problemas estruturais, elevar custos futuros de recuperação e aumentar a ocorrência de atendimentos emergenciais, com potencial impacto negativo sobre a segurança de servidores, usuários e sobre a integridade do patrimônio público. Paralelamente, as manutenções corretivas mostraram-se indispensáveis para restabelecer as condições adequadas de funcionamento das unidades administrativas, assegurando a continuidade das atividades institucionais e o atendimento regular à população. Diante desse cenário, identificou-se a necessidade de estruturar uma solução capaz de atender de forma contínua, técnica e eficiente às demandas de manutenção predial, abrangendo tanto intervenções preventivas quanto corretivas, em diferentes pontos do território municipal. Constatou-se que a execução direta desses serviços pela Administração não se mostra viável de forma integral, considerando a necessidade de mão de obra especializada, equipamentos específicos, conhecimento técnico multidisciplinar e capacidade operacional compatível com a diversidade e a imprevisibilidade das demandas. Assim, a demanda foi formalmente caracterizada como essencial para garantir a adequada conservação dos bens públicos, a

	segurança das instalações, a funcionalidade das estruturas e a observância das normas técnicas vigentes, contribuindo diretamente para a melhoria da gestão patrimonial, a racionalização dos recursos públicos e a prestação de serviços públicos com maior eficiência, continuidade e qualidade.
2 – LEVANTAMENTO DE MERCADO (arts. 18, §1º, V, e 44 da Lei Federal nº 14.133/21)	
2.1 - ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	☒ Consulta a fornecedores. ☒ Contratações similares. ☒ Internet. ☐ Audiência pública.
2.2 – QUAIS SÃO AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	Para subsidiar a definição da solução mais adequada ao atendimento das demandas de manutenção predial, foi realizado levantamento de mercado por meio da análise de contratações públicas recentes registradas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), abrangendo municípios de Santa Catarina e consórcios intermunicipais. A pesquisa evidenciou que a ampla maioria dos entes públicos adota modelos de contratação sob demanda, utilizando como referência a Tabela SINAPI vigente, por meio de Sistema de Registro de Preços ou contratos por empreitada por preço unitário, contemplando o fornecimento integrado de mão de obra, materiais, equipamentos e insumos. Enquanto outros previam a separação dos matérias e serviços. No cenário em que a Administração opta pela aquisição apenas de materiais, sem a contratação integrada de mão de obra especializada, a execução dos serviços de manutenção passa a depender diretamente da disponibilidade de servidores próprios ou da realização de contratações complementares, o que tende a gerar maior complexidade administrativa, aumento do tempo de resposta às demandas e elevação dos riscos operacionais. Nesse modelo, a capacidade de atendimento fica limitada ao quadro funcional existente, muitas vezes insuficiente para absorver a diversidade técnica das intervenções necessárias, como serviços elétricos, hidráulicos, estruturais e de acabamento. Além disso, há maior probabilidade de atrasos, paralisações e improvisações técnicas, especialmente em situações emergenciais, como vazamentos, falhas elétricas ou danos estruturais, que exigem resposta imediata. Soma-se a isso o aumento de custos indiretos, decorrentes de encargos trabalhistas, necessidade de capacitação interna, aquisição de ferramentas e

equipamentos específicos, bem como a maior dificuldade de atribuição de responsabilidades em caso de falhas na execução.

Por outro lado, no cenário em que a Administração contrata de forma integrada os serviços de manutenção com fornecimento de materiais, sob o regime de empreitada por preço unitário, observam-se maior eficiência operacional e melhor organização da gestão contratual. A responsabilidade pela execução, mobilização de equipes, disponibilização de ferramentas e garantia da qualidade técnica passa a ser integralmente da empresa contratada, o que proporciona maior agilidade no atendimento das demandas, inclusive em situações de urgência. Esse modelo permite que a Administração conte com profissionais especializados, aptos a executar serviços conforme normas técnicas vigentes, assegurando maior padronização, qualidade e segurança das intervenções realizadas. Ademais, a centralização das responsabilidades em um único contrato facilita a fiscalização, o controle de medições e a aplicação de penalidades, reduzindo riscos jurídicos e administrativos.

Do ponto de vista financeiro e orçamentário, a contratação integrada também apresenta vantagens relevantes, uma vez que os custos operacionais da empresa já estão incorporados aos preços unitários referenciados em tabela oficial, como a SINAPI, permitindo maior previsibilidade de gastos e melhor controle das medições por serviço efetivamente executado. Esse modelo evita contratações emergenciais, frequentemente mais onerosas, e reduz desperdícios decorrentes de retrabalhos ou falhas técnicas. Além disso, mostra-se mais adequado à natureza variável e imprevisível das demandas de manutenção predial, nas quais não é possível definir previamente, com precisão, os quantitativos de serviços a serem executados ao longo do exercício contratual.

Critério	Sem Mão de Obra (Somente Materiais)	Com Mão de Obra e Materiais
Execução dos serviços	Dependente de equipe própria do Município	Responsabilidade integral da contratada
Tempo de atendimento	Mais lento e sujeito a atrasos	Mais ágil, inclusive para urgências
Capacidade técnica	Limitada e variável	Especializada e contínua

Gestão administrativa	Mais complexa	Simplificada e centralizada
Risco operacional	Elevado	Reduzido
Previsibilidade de custos	Menor	Maior, com base na SINAPI
Adequação à demanda variável	Baixa	Alta
Eficiência geral	Comprometida	Elevada

Dessa forma, a análise comparativa evidencia que a contratação integrada de mão de obra e materiais, por meio de empreitada por preço unitário, apresenta-se como a solução mais vantajosa para a Administração Pública, por garantir maior eficiência, economicidade, segurança jurídica, continuidade dos serviços públicos e adequada preservação do patrimônio público, em consonância com os princípios da Lei nº 14.133/2021 e com as boas práticas de gestão pública.

Observou-se, ainda, a predominância de estruturas contratuais organizadas por itens ou grupos de serviços, possibilitando maior flexibilidade operacional, melhor controle das medições, padronização dos critérios de precificação e maior competitividade entre os fornecedores. Esse modelo é amplamente utilizado por municípios de porte semelhante e tem se mostrado eficiente para atender demandas variáveis, distribuídas territorialmente e com elevado grau de imprevisibilidade.

Nesse contexto, verificou-se como referência técnica adequada o modelo adotado pelo Município de Videira, que organiza os serviços em itens padronizados com base nas composições oficiais do SINAPI, permitindo a contratação sob demanda, com controle unitário de quantitativos executados, transparência nos custos e maior facilidade na fiscalização contratual. A adoção de estrutura semelhante atende aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e padronização previstos na Lei nº 14.133/2021, além de facilitar auditorias, medições e acompanhamento pelos órgãos de controle.

Após a análise comparativa das práticas de mercado, foram identificadas quatro formas principais de estruturação da solução para atendimento da manutenção predial, as quais foram avaliadas tecnicamente:

	1. Manutenção Predial Preventiva Programada Consiste na realização periódica de inspeções, ajustes e pequenos reparos planejados, com o objetivo de evitar a deterioração prematura das edificações, reduzir falhas operacionais e prolongar a vida útil das estruturas. Essa modalidade permite antecipar problemas estruturais, minimizar custos futuros e reduzir a ocorrência de intervenções emergenciais, promovendo maior previsibilidade na gestão do patrimônio público. 2. Manutenção Predial Corretiva Sob Demanda Abrange os serviços executados em resposta a falhas, danos, desgastes ou avarias já existentes, decorrentes do uso contínuo, ação do tempo, intempéries ou eventos imprevistos. Trata-se de solução indispensável para restabelecer a funcionalidade das edificações e garantir a continuidade dos serviços públicos, exigindo flexibilidade contratual e capacidade de resposta rápida por parte da contratada. 3. Manutenção Emergencial e Atendimento Urgente Refere-se às situações que apresentam risco iminente à segurança de pessoas, à integridade das estruturas ou à interrupção de serviços essenciais. Nesses casos, a solução deve permitir acionamento imediato, início rápido da execução e posterior apuração técnica dos quantitativos executados, garantindo a mitigação de riscos e a preservação do interesse público. 4. Manutenção por Intervenções Setoriais Especializadas Compreende serviços específicos e técnicos, como intervenções elétricas, hidráulicas, hidrossanitárias, estruturais, de impermeabilização, pintura, revestimentos, esquadrias e adequações de acessibilidade e segurança. Essa abordagem permite o atendimento segmentado conforme a natureza da demanda, assegurando que cada serviço seja executado com técnica adequada e conforme as normas vigentes. Diante das alternativas analisadas, concluiu-se que a solução mais eficiente consiste na adoção de um modelo híbrido, estruturado por itens padronizados com base no SINAPI, permitindo a execução integrada das quatro modalidades de manutenção descritas, sob regime de empreitada por preço

unitário e contratação sob demanda. Esse formato proporciona maior controle orçamentário, flexibilidade operacional, padronização de preços, transparência na execução e aderência às práticas consolidadas no mercado público regional.

Importante, citar que foi realizada análise técnica e administrativa de contratações similares registradas no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, abrangendo diversos municípios do Estado de Santa Catarina, contemplando diferentes realidades administrativas, portes populacionais e modelos operacionais adotados. Essa pesquisa teve como objetivo verificar práticas recorrentes de mercado, padrões de modelagem contratual, adoção do regime de empreitada por preço unitário, utilização de tabelas oficiais de referência de custos, bem como a forma de organização dos objetos por itens ou grupos de serviços de manutenção predial.

Nesse contexto, foram analisadas, entre outras, as seguintes contratações públicas, identificadas pelos respectivos IDs do PNCP e municípios de origem:

82926544000143-1-000001/2026 – Orleans/SC;

82939414000145-1-000218/2025 – Catanduvas/SC;

83102756000179-1-000161/2025 – Rio Negrinho/SC;

82926551000145-1-000175/2025 – Braço do Norte/SC;

82926551000145-1-000174/2025 – Braço do Norte/SC;

83158105000109-1-000052/2025 – Campos Novos/SC;

83102756000179-1-000159/2025 – Rio Negrinho/SC;

82939380000199-1-000270/2025 – Joaçaba/SC;

04927953000150-1-000006/2025 – São Bento do Sul/SC;

75438655000145-1-000072/2025 – Correia Pinto/SC;

30753994000188-1-000143/2025 – Camboriú/SC;

30753994000188-1-000144/2025 – Camboriú/SC;

	30753994000188-1-000141/2025 – Camboriú/SC; 82939380000199-1-000274/2025 – Joaçaba/SC; 82930181000110-1-000509/2025 – Urussanga/SC; 95991261000127-1-000105/2025 – São Cristóvão do Sul/SC; 95991261000127-1-000104/2025 – São Cristóvão do Sul/SC; 03111139000109-1-000238/2025 – Timbó/SC; 95991261000127-1-000100/2025 – São Cristóvão do Sul/SC; 95991261000127-1-000098/2025 – São Cristóvão do Sul/SC; 82926544000143-1-000186/2025 – Orleans/SC; 81531162000158-1-000297/2025 – Forquilhinha/SC; 79831566000115-1-000025/2025 – Florianópolis/SC; 83102293000145-1-000461/2025 – Camboriú/SC; 03111139000109-1-000232/2025 – Timbó/SC; 03111139000109-1-000237/2025 – Timbó/SC; 82892373000189-1-000047/2025 – Governador Celso Ramos/SC; 82577636000165-1-000147/2025 – Tijucas/SC; 03111139000109-1-000231/2025 – Timbó/SC; 83026138000197-1-000093/2025 – Descanso/SC; 83000323000102-1-000143/2025 – Morro da Fumaça/SC; 83009886000161-1-000099/2025 – Abelardo Luz/SC; 83102384000180-1-000243/2025 – Canoinhas/SC; 11312860000187-1-000055/2025 – Camboriú/SC; 82939406000107-1-000095/2025 – Capinzal/SC;

	03111139000109-1-000184/2025 – Timbó/SC; 83102293000145-1-000387/2025 – Camboriú/SC; 04927953000150-1-000010/2025 – São Bento do Sul/SC; 83108357000115-1-000379/2025 – Blumenau/SC; 75813675000159-1-000045/2025 – Palhoça/SC; 03111139000109-1-000181/2025 – Timbó/SC; 01614376000159-1-000047/2025 – Paial/SC; 82892357000196-1-000007/2024 – Rancho Queimado/SC; 03111139000109-1-000171/2025 – Timbó/SC; 80912108000190-1-000045/2025 – Belmonte/SC; 82854670000130-1-000323/2025 – Xaxim/SC; 82836818000103-1-000030/2025 – São Martinho/SC; 82547274000160-1-000095/2025 – São João do Sul/SC; 82547274000160-1-000087/2025 – São João do Sul/SC; 95993085000162-1-000057/2025 – Passos Maia/SC; 83102483000162-1-000088/2025 – Massaranduba/SC; 82547274000160-1-000090/2025 – São João do Sul/SC; 82547274000160-1-000089/2025 – São João do Sul/SC; 83754044000134-1-000045/2025 – Curitibanos/SC; 83039842000184-1-000084/2025 – Videira/SC; 11312860000187-1-000040/2025 – Camboriú/SC; 11312860000187-1-000042/2025 – Camboriú/SC. A partir do levantamento efetuado, constatou-se que a contratação segmentada por tipos de serviços especializados, associada ao fornecimento de materiais e à adoção de

	preços unitários referenciados em bases oficiais, configura prática amplamente adotada pelos entes municipais, demonstrando aderência às boas práticas de gestão pública, aos princípios da eficiência, economicidade e competitividade, bem como às diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021. Verificou-se, ainda, que tais contratações apresentam características comuns, como a previsão de atendimento sob demanda, a impossibilidade de definição prévia exata dos quantitativos a serem executados, a necessidade de pronta resposta para situações emergenciais e a adoção de contratos com vigência inicial de 12 (doze) meses, passíveis de prorrogação nos termos legais. Esses elementos reforçam a adequação do modelo proposto, evidenciando que a solução adotada encontra respaldo em experiências consolidadas de outros municípios e em parâmetros de mercado efetivamente praticados. Dessa forma, a análise comparativa realizada confere maior segurança técnica, jurídica e administrativa à modelagem escolhida, demonstrando que o objeto, o regime de execução, a forma de precificação e a estruturação dos itens encontram-se alinhados com práticas públicas consolidadas, contribuindo para a mitigação de riscos, para a ampliação da competitividade do certame e para a obtenção de propostas mais vantajosas à Administração Pública.
2.3 - JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	A escolha pela contratação de empresa especializada para a execução integrada de serviços de manutenção predial por empreitada de preço unitário, contemplando fornecimento de materiais, é considerada a alternativa mais adequada e eficiente para atender às demandas do Município, pelas seguintes razões: 1. Adequação à natureza imprevisível das demandas As necessidades de manutenção predial apresentam variabilidade contínua, tanto em termos de tipos de serviço quanto de quantitativos. É impossível prever com precisão o volume exato de intervenções em todas as áreas, o que inviabiliza contratos de preço global. O regime de preço unitário permite a medição individual de cada serviço executado, garantindo que a Administração pague estritamente pelo que for efetivamente realizado.

	2. Garantia de atendimento ágil em situações emergenciais O modelo adotado permite a pronta resposta em casos de urgência, sem a necessidade de autorização prévia para início do serviço. A execução imediata de reparos críticos, como falhas elétricas, vazamentos ou danos estruturais, protege a segurança de servidores e usuários, evita prejuízos ao patrimônio público e garante a continuidade dos serviços essenciais. A validação posterior dos serviços executados é realizada pelo fiscal, gestor e diretor do setor demandante antes do pagamento. 3. Centralização de responsabilidades e maior controle contratual Ao contratar serviços integrados de mão de obra e materiais, a responsabilidade pela execução é atribuída integralmente à contratada. Isso simplifica a fiscalização, centraliza registros, possibilita medições precisas e reduz riscos jurídicos decorrentes de falhas ou improvisações. 4. Padronização técnica e conformidade normativa A contratação de empresa especializada assegura que os serviços sejam executados conforme normas técnicas, segurança do trabalho, acessibilidade e salubridade, além de garantir o uso de materiais de qualidade e técnicas adequadas. A padronização minimiza retrabalhos e problemas futuros, promovendo maior durabilidade e conservação do patrimônio público. 5. Eficiência administrativa e econômica O regime de empreitada por preço unitário proporciona previsibilidade orçamentária, pois os valores são referenciados em tabela oficial (SINAPI). A Administração evita contratações emergenciais e custos indiretos elevados, ao mesmo tempo em que mantém a flexibilidade de atender demandas variáveis em todo o território municipal, garantindo racionalização de recursos e melhor custo-benefício. 6. Alinhamento com práticas consolidadas e boas práticas de mercado

	O levantamento de contratações recentes em diversos municípios, como Orleans, Capinzal, Joaçaba, Camboriú, Timbó e Videira, evidenciou a adoção recorrente de atas por empreitada de preço unitário com fornecimento integrado de mão de obra e materiais, demonstrando a aderência da solução proposta às melhores práticas consolidadas em âmbito público. 7. Flexibilidade contratual Adoção do Sistema de Registro de Preços para a contratação de serviços de manutenção predial revela-se medida administrativa adequada, eficiente e juridicamente compatível com a natureza do objeto pretendido, sobretudo quando se trata de demandas contínuas, variáveis e de difícil mensuração prévia exata. A manutenção predial, por sua própria essência, caracteriza-se pela imprevisibilidade quanto ao momento da ocorrência das intervenções necessárias, bem como pela oscilação quantitativa dos serviços a serem executados, abrangendo reparos elétricos, hidráulicos, estruturais, pintura, pequenos consertos, substituição de peças, adequações técnicas e demais intervenções corretivas e preventivas. Trata-se, portanto, de necessidade permanente, porém fracionada ao longo do exercício, cuja exata definição de quantitativos e periodicidade mostra-se inviável no momento da instauração do procedimento licitatório. Nesse contexto, o Sistema de Registro de Preços, nos termos da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se como instrumento apto a assegurar economicidade, eficiência e racionalização administrativa, permitindo à Administração registrar valores unitários previamente licitados e contratar conforme a efetiva necessidade, sem a obrigatoriedade de execução integral do quantitativo estimado. Tal sistemática evita contratações emergenciais reiteradas, reduz o risco de descontinuidade dos serviços essenciais e afasta a necessidade de múltiplos certames ao longo do exercício financeiro. Além disso, a formalização de Ata de Registro de Preços proporciona maior celeridade na resposta às demandas surgidas, garantindo a pronta intervenção em situações que, se não atendidas tempestivamente, podem comprometer a segurança dos usuários, a integridade do patrimônio público e a continuidade dos serviços públicos prestados nas edificações municipais. Sob o prisma da vantajosidade, o modelo também favorece a padronização dos valores e das condições contratuais, ampliando a competitividade e possibilitando ganhos de escala, especialmente quando a manutenção abrange diversas unidades prediais da

	Administração. Dessa forma, resta plenamente justificada a adoção da Ata de Registro de Preços para a manutenção predial, por se tratar de solução que concilia planejamento, flexibilidade operacional, observância aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e continuidade do serviço público, atendendo de maneira adequada ao interesse público envolvido. Diante das análises de mercado, levantamento de experiências em outros municípios e avaliação das características próprias das demandas de manutenção predial, a contratação de empresa especializada, sob regime de empreitada por preço unitário e fornecimento integrado de materiais, se mostra a alternativa mais eficiente, segura, transparente e econômica para a Administração Pública, assegurando a conservação do patrimônio, a continuidade dos serviços e o atendimento adequado à população.
2.4 - HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?	☐ Sim. Justificar: ☒ Não.
3 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, III, da Lei Federal nº 14.133/21)	
3.1 - QUAL O TIPO DE OBJETO?	☐ Bem. ☐ Serviço. ☐ Locação de imóvel. ☒ Obra ou serviço de engenharia.
3.2 - QUAL A NATUREZA?	☒ Continuada. ☐ Não continuada.
3.3 - HÁ MONOPÓLIO?	☐Sim, apenas um único fornecedor é capaz de atender a demanda. ☒Não, há mais de um fornecedor capaz de atender a demanda.
3.4 - QUAL A VIGÊNCIA?	☐ 30 dias (pronta entrega). ☐ 180 dias.

	☒ 12 meses. ☐ Indeterminado.
3.5 - PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	☒ Sim. ☐ Não. ☐ Não se aplica porque o prazo é indeterminado.
3.6 - HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	☐ Sim. Ata nº: Prazo final: ☒ Não.
3.7 - PADRÃO MÍNIMO DE QUALIDADE	**Descrição** Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em alvenaria, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada. Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva hidráulica predial, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada. Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva elétrica, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada. Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva de esquadrias e aberturas em madeira, alumínio e vidro, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada. Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em pintura, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada. Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em coberturas (madeiramento, sistemas de suporte, calhas e rufos), com fornecimento de materiais, conforme

	valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.
	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em impermeabilização de superfícies, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.
	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em pisos (cerâmico, concreto e paver) e contrapisos de concreto, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.
	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em revestimentos argamassados e cerâmicos, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.
	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em cercas com mourões de concreto, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.
3.8 - QUAIS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	☐ Utilização de bens constituídos, no todo ou em parte, por material reciclado, atóxico e biodegradável, conforme as normas técnicas aplicáveis. ☐ Atendimento aos requisitos ambientais para a obtenção de certificação pelos órgãos competentes como produtos sustentáveis e/ou de menor impacto ambiental em relação aos seus similares.
	☐ Não utilização de bens e produtos com substâncias perigosas em concentração acima da recomendada em normas governamentais. ☐ Maior ciclo de vida e menor custo de manutenção do bem.

	☐ Utilização, preferencial, de embalagem adequada, com o menor volume possível, que utilize materiais recicláveis, de forma a garantir a máxima proteção durante o transporte e o armazenamento. ☐ Outro. Especificar: ☒ Não foram adotados critérios de sustentabilidade.
3.9 - HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	☐ Sim. ☒ Não.
4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 18, §1º, VII, da Lei Federal nº 14.133/21)	
4.1 - O QUE SERÁ CONTRATADO?	Prestação de Serviços de Manutenção Predial, via desconto em tabelas oficiais para o Município de Capinzal e seus Entes, pelo Sistema de Registro de Preços.
4.2 - QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUAL?	☐ Não há. ☐ 90 dias. ☐ 12 meses. ☐dias. ☒ Outro: ☒ 6 meses. ☐ anos.
4.3 - HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	☐ Sim. ☒ Não.
4.4 - HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	☐ Sim. **Descrever solução**: ☒ Não.
5 – DIMENSIONAMENTO DO OBJETO (art. 18, §1º, IV, da Lei Federal nº 14.133/21)	
5.1 - COMO SE OBTEVE O QUANTITATIVO ESTIMADO?	☒ Análise de contratações anteriores. ☒ Análise de contratações similares. ☒ Levantamento atual. ☐ Outro. **Especificar**:

5.2 - DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO	A estimativa dos quantitativos e do valor anual a ser contratado para a execução dos serviços de manutenção predial preventiva e corretiva foi elaborada com base em critérios técnicos, levantamento patrimonial, análise histórica de consumo e parâmetros referenciais oficiais, especialmente aqueles constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, adotando-se metodologia compatível com as boas práticas de planejamento das contratações públicas. **1. Levantamento do Parque Imobiliário Municipal** Considerou-se o quantitativo total de edificações públicas sob responsabilidade do Município, representado pela variável: • **N = número total de prédios públicos atendidos** Para cada edificação, foi considerada a área construída média: • **A = área média construída por edificação (m²)** Assim, a área total estimada do parque imobiliário corresponde a: **AT = N × A** Onde: AT = Área Total estimada de edificações (m²) **2. Estimativa de Demanda de Manutenção** Com base em dados históricos e vistorias técnicas, foi definido o percentual médio anual de área ou componentes sujeitos a intervenções preventivas e corretivas: • **P = percentual médio anual de incidência de manutenção (%)** Dessa forma, a área ou volume estimado de intervenção anual é calculado por: **AM = AT × P**

Onde:
AM = Área/volume anual estimado para manutenção

3. Composição dos Serviços Previstos

Os serviços foram agrupados por tipologia, conforme recorrência e padrão de consumo, representados pelas seguintes variáveis:

- **x_1 = quantitativo estimado anual de serviços elétricos**
- **x_2 = quantitativo estimado anual de serviços hidrossanitários**
- **x_3 = quantitativo estimado anual de pintura e acabamentos**
- **x_4 = quantitativo estimado anual de manutenção de coberturas**
- **x_5 = quantitativo estimado anual de pequenos reparos estruturais**

O quantitativo total estimado de serviços é expresso por:

$$QT = x_1 + x_2 + x_3 + x_4 + x_5$$

4. Estimativa de Custo Unitário Médio

Para cada grupo de serviços foi adotado valor unitário médio de referência extraído do SINAPI não desonerado, representado pelas seguintes variáveis:

- **y_1 = custo unitário médio dos serviços elétricos**
- **y_2 = custo unitário médio dos serviços hidrossanitários**
- **y_3 = custo unitário médio dos serviços de pintura**
- **y_4 = custo unitário médio dos serviços de cobertura**
- **y_5 = custo unitário médio dos serviços estruturais**

O custo direto estimado anual (CD) é obtido pela seguinte expressão:

$$CD = (x_1 \times y_1) + (x_2 \times y_2) + (x_3 \times y_3) + (x_4 \times y_4) + (x_5 \times y_5)$$

5. Aplicação do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas)

Após a apuração do custo direto, aplica-se o percentual de BDI definido tecnicamente pelo setor de engenharia:

- **z = percentual de BDI (%) FIXADO EM 20,89%**

O valor global estimado da contratação (VG) é calculado por:

VG = CD × (1 + z)

6. Margem Técnica para Demandas Emergenciais

Considerando a natureza imprevisível dos serviços corretivos, foi aplicada margem técnica de segurança:

- **m = percentual de contingência técnica (%)**

Obtendo-se o valor final estimado da contratação anual:

VF = VG × (1 + m)

Onde:
VF = Valor Final Estimado da Contratação

7. Consolidação da Estimativa

O valor **VF** representa o montante anual estimado necessário para atendimento integral das demandas de manutenção predial preventiva e corretiva do Município, servindo como base para:

- Planejamento orçamentário;
- Definição do valor estimado da contratação;
- Estruturação do Termo de Referência/Projeto Básico;
- Definição do limite contratual anual;
- Atendimento aos princípios da economicidade, eficiência, planejamento e segurança jurídica.

5.3 - ESPECIFICAÇÃO	Nº	Especificação	Desconto Mínimo	Preço Total

	1	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em alvenaria, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	704.860,00
	2	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva hidráulica predial, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	378.860,00
	3	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva elétrica, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	476.860,00
	4	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva de esquadrias e aberturas em madeira, alumínio e vidro, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	538.860,00
	5	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em pintura, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	578.960,00
	6	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em coberturas (madeiramento, sistemas de suporte, calhas e rufos), com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	359.960,00
	7	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em impermeabilização de superfícies, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	293.860,00
	8	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em pisos (cerâmico, concreto e paver) e contrapisos de concreto, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da	0%	366.860,00

		Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.		
	9	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em revestimentos argamassados e cerâmicos, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	323.960,00
	10	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em cercas com mourões de concreto, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	290.960,00
		(Valores expressos em Reais R$)	Total Geral:	4.314.000,00

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, VI, da Lei Federal nº 14.133/21)

6.1 - MEIOS USADOS NA PESQUISA

☐ Painel de preços.

☒ Contratações similares.

☐Farol.

☒ Fornecedores.

☒ Internet.

☐ Outro.

Especificar: (*Indicar o meio*).

6.2 - ESTIMATIVA DE PREÇO

Nº	Especificação	Desconto Mínimo	Preço Total
1	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em alvenaria, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	704.860,00
2	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva hidráulica predial, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	378.860,00

	3	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva elétrica, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	476.860,00
	4	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva de esquadrias e aberturas em madeira, alumínio e vidro, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	538.860,00
	5	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em pintura, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	578.960,00
	6	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em coberturas (madeiramento, sistemas de suporte, calhas e rufos), com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	359.960,00
	7	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em impermeabilização de superfícies, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	293.860,00
	8	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em pisos (cerâmico, concreto e paver) e contrapisos de concreto, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	366.860,00
	9	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em revestimentos argamassados e cerâmicos, com fornecimento de materiais, conforme valores de referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.	0%	323.960,00
	10	Prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva em cercas com mourões de concreto, com fornecimento de materiais, conforme valores de	0%	290.960,00

	referência da Tabela SINAPI (SC) vigente, na condição não desonerada.
	(Valores expressos em Reais R$) Total Geral: 4.314.000,00

7 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO (art. 18, §1º, VIII, art. 40, V, *b*, 47, II, da Lei Federal nº 14.133/21)

7.1 - A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	☒ Sim. *A segmentação do objeto licitatório em itens distintos para os serviços de manutenção predial é medida técnica, administrativa e juridicamente adequada, por atender aos princípios da eficiência, economicidade, competitividade, planejamento e seleção da proposta mais vantajosa, conforme a Lei nº 14.133/2021. Considerando que cada serviço possui natureza técnica, métodos executivos, insumos e mão de obra especializados, a divisão por itens amplia a competitividade, possibilita a participação de empresas especializadas, evita restrições indevidas à concorrência e assegura maior qualidade na execução. Além disso, o parcelamento facilita a gestão e a fiscalização contratual, permite maior controle físico-financeiro, reduz riscos operacionais e assegura maior flexibilidade para atender demandas específicas, evitando contratações genéricas e gastos desnecessários. A utilização da Tabela SINAPI (SC) não desonerada reforça a necessidade de individualização dos itens, garantindo maior aderência dos preços à realidade de mercado e transparência na formação dos custos. A adoção desse modelo encontra respaldo em práticas consolidadas na Administração Pública, como o caso do Município de Videira/SC, demonstrando alinhamento às boas práticas de governança e planejamento. Assim, resta plenamente justificada a separação do objeto em 10 itens distintos, por se mostrar compatível com o interesse público, a eficiência administrativa e a segurança jurídica do certame.*
	☐ Não.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (art. 18, §1º, XI, da Lei Federal nº 14.133/21)

8.1 - HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	☐ Sim. **Especificar**:
	☒ Não.

9 – ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO (art. 18, §1º, II, da Lei Federal nº 14.133/21)

	☐ Sim. **Especificar item do PCA**:

9.1 - HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	☒ Não.	**Justificativa e providências**: Não há PCA elaborado.

10 – RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, §1º, IX, da Lei Federal nº 14.133/21)		
10.1 - QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?	☒ Manutenção do Funcionamento Administrativo	☒ Redução de Custos
		☒ Aproveitamento de Recursos Humanos
	☐ Redução dos Riscos do Trabalho	☐ Ganho de Eficiência
	☒ Serviço/Bem de Consumo	☐ Realização de Política Pública
	☐ Outro. **Especificar**:	

11 – PENDÊNCIAS RELATIVAS À CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, X, da Lei Federal nº 14.133/21)		
11.1 - HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	☐ Sim. **Especificar**:	
	☒ Não.	

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO (art. 18, §1º, XII, da Lei Federal nº 14.133/21)			
12.1 - HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	☒ Sim.	Impactos: ❖ Geração de resíduos da construção civil (entulho); ❖ Emissão de vapores orgânicos e geração de embalagens contaminadas;	Medidas de mitigação: ❖ Segregação dos resíduos conforme CONAMA 307, armazenamento temporário adequado, destinação para aterro licenciado ou reciclagem de agregados; ❖ Priorizar tintas à base d'água, manter ventilação adequada, destinar embalagens conforme logística reversa

	☐ Não.	❖ Possível desperdício de água e vazamentos temporários; ❖ Geração de resíduos eletrônicos e cabos; ❖ Resíduos volumosos (telhas, madeiras e metais).	❖ Uso racional da água, testes de estanqueidade, fechamento temporário de registros e reaproveitamento quando tecnicamente possível; ❖ Destinação adequada de cabos, lâmpadas e componentes conforme normas ambientais e programas de reciclagem; ❖ Separação por tipo de material, reutilização quando possível e destinação ambientalmente adequada.

13 – VIABILIDADE	
13.1 - A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	☒ Sim. ☐ Não.

Capinzal (SC), 10 de fevereiro de 2026.

ELABORADOR	AUTORIDADE COMPETENTE
Nome: Assinatura: _____	Nome: Leandro Jacó Paza Assinatura: Leandro Jaco Paza:02037169906 Assinado de forma digital por Leandro Jaco Paza:02037169906 Dados: 2026.02.10 17:03:27 -03'00'