

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo tem por objetivo a análise técnica preliminar para abertura de licitação, para a contratação de serviços de engenharia para a manutenção predial e civil das Unidades de Saúde, Prédios Administrativos, Esportivos e culturais pertencentes às secretarias do Município de Indaial/SC.

É consabido que manutenção predial é imprescindível para conservação e segurança de qualquer imóvel. Na administração pública, a manutenção predial é um procedimento que irá preservar, beneficiar e combater futuros problemas que venham a acontecer no imóvel, sendo mais viável e econômico, valorizando o dinheiro público investido nas edificações.

Manter a funcionalidade, conforto e segurança dos prédios é de suma importância para o setor público. O investimento nas manutenções dos ambientes garante que problemas maiores não venham a surgir, evitando que ocorram gastos maiores futuramente.

O principal objetivo para realização deste Processo é a grande demanda de serviços de reparos e manutenções que precisam ser executados frequentemente nas unidades e edificações do Município de Indaial. A todo momento as unidades necessitam de profissionais técnicos que tenham aptidão para realizar desde um simples serviço de conserto até uma pequena reforma que vise um melhor

atendimento.

Nesse sentido, a contratação de serviços de manutenção predial (corretiva e preventiva) é motivada pela necessidade de prover condições necessárias para que os alunos, professores e técnicos de saúde e administrativos desempenhem suas funções num ambiente adequado, devidamente estruturado e seguro.

Sendo assim, a terceirização dos referidos serviços é o meio mais adequado para atingirmos a meta desejada, pois busca-se desta forma o atendimento dos princípios da economicidade e eficiência, bem como um elevado padrão de satisfação do interesse público. Pretende-se alcançar com a presente contratação a conciliação entre os menores custos possíveis da contratação e o atendimento adequado das necessidades da Administração.

3. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

- 3.1.** Conforme decreto n. 10.024, de 20 de setembro de 2019, em seu art. 3º, inciso VIII, estabelece o serviço comum de engenharia – atividade ou conjunto de atividades que necessitam da participação e do acompanhamento de profissional engenheiro habilitado, nos termos do disposto na Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pela administração pública, mediante especificações usuais de mercado.
- 3.2.** Os Serviços pretendidos na contratação, possuem padrões de desempenho e qualidade definidos, por meio de especificações usuais no mercado e, a quantidade de empresas e profissionais no mercado mostra-se suficiente para o atendimento do objeto.
- 3.3.** A natureza do objeto deste ETP dadas suas características, se enquadra em bens e serviços comuns de engenharia nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4. JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DO SRP:

4.1. A opção de utilizar Sistema de Registro de Preços (SRP) justifica-se pela impossibilidade de prever o real quantitativo a ser demandado, bem como pela necessidade de contratações frequentes e conveniência de entregas parceladas, solicitadas de acordo com a demanda do contratante, estando em concordância com o disposto no Art. 82º da Lei nº 14.133, de 2021.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 2.330.000,00 (Dois milhões, trezentos e trinta mil reais), conforme planilha orçamentária em anexo.

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base na disponibilização orçamentária de cada secretaria envolvida na manutenção. Esse procedimento considera os limites orçamentários previamente definidos e aprovados, de acordo com as necessidades e prioridades de cada área, garantindo que os recursos alocados estejam em conformidade com o planejamento financeiro do município.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os preços são baseados de acordo com o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI). O SINAPI é indicado como fonte oficial de referência de preços de insumos e de custos de composições de serviços.

7. DA ADEQUAÇÃO/DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

Os valores para a presente contratação estão em conformidade com a previsão orçamentária desta Secretaria;

Estão previstos recursos orçamentários para a presente contratação, que estão discriminados junto ao documento "Requisição de Compras" que fará parte

do presente processo e estarão dispostos posteriormente no Termo de Referência e Edital.

8. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A opção por realizar a licitação em dois lotes tem como objetivo principal aumentar a competitividade no processo licitatório. Ao dividir em lotes, buscamos proporcionar maior acesso e oportunidades para empresas de diferentes portes e especialidades, o que tende a resultar em propostas mais vantajosas tanto em termos financeiros quanto técnicos.

A segmentação também favorece a agilidade na conclusão de cada etapa, uma vez que diferentes equipes podem ser alocadas em cada lote simultaneamente, sem que haja sobrecarga de atividades para uma única empresa.

Portanto, ao adotar essa estratégia, buscamos otimizar os recursos disponíveis, garantir melhores condições para a execução das manutenções e assegurar que o processo licitatório seja o mais justo e competitivo possível.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Manutenção predial preventiva é o conjunto de ações realizadas de forma programada que visam prevenir a ocorrência de problemas futuros e detectar problemas existentes, mas ainda não percebidos, devendo, nesse caso, ser executada imediatamente a manutenção preventiva.

Manutenção predial corretiva compreende ações que visam o atendimento das necessidades de reparos identificadas quando da manutenção predial preventiva e/ou formuladas pelo Município, sendo subdivididas em emergenciais e eletivas.

a) São eletivos os procedimentos corretivos que possam ter o atendimento efetuado em prazo diferido, não resultando em riscos imediatos/emergenciais;

b) São urgentes os procedimentos corretivos que devam ser imediatamente efetuados, sob pena de riscos urgentes/imediatos para pessoas e coisas.

10. RESULTADOS PRETENDIDO

A manutenção predial pretendida visa a conservação e segurança dos imóveis da administração, buscando preservar, beneficiar e combater futuros problemas que venham a acontecer no imóvel, sendo mais viável e econômica a terceirização dos serviços, valorizando o dinheiro público investido nas edificações, mantendo a funcionalidade, conforto e segurança dos prédios, evitando que ocorram gastos maiores futuramente.

11. ANÁLISE DE RISCO

Essa análise permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

Após a identificação e classificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa dos riscos. A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto. Tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato.

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos de planejamento e de gestão dos serviços identificados e classificados neste documento.

Risco	Probabilidade	Impacto
1 - Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado.	Baixa	Alto
2 – Prestação de serviço sem qualidade.	Média	Alto

3 - Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato.	Baixa	Alto
4 – Falta de clareza quanto aos serviços a serem executados.	Baixa	Alto
5 - Licitação deserta ou fracassada.	Média	Alto

Tendo em vista que o mapeamento de riscos descreverá e avaliar as ameaças que possam vir a comprometer o sucesso e o objetivo da contratação, bem como definir de que formas devem ser tratadas, ela permeará todo processo de Contratação.

RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO E DA EXECUÇÃO

Risco 1	Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Disputa de preço deserta
Ação Preventiva	Realizar adequada pesquisa de mercado, através de cotações com fornecedores locais.
Ação de Contingência	No caso de licitação deserta, avaliar a possibilidade de desequilíbrio econômico financeiro do projeto.
Risco 2	Prestação de serviço sem qualidade.
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Prejuízos financeiros e risco à qualidade do serviço.
Ação Preventiva	Exigência de atestado e qualificação técnica do serviço.
Ação de Contingência	Refazer os serviços de baixa qualidade e aplicação de sanções.
Risco 3	Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso na execução do contrato
Ação Preventiva	Sanções e os requisitos de qualidade que sejam condizentes com a importância dos serviços a serem prestados.
Ação de Contingência	Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Risco 4	Falta de clareza quanto aos serviços a serem executados.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Possível interferência na qualidade do serviço entregue.
Ação Preventiva	Especificar o serviço de forma concisa e coerente com o que o mercado pode oferecer.
Ação de Contingência	Esclarecer dúvidas e incoerências, conforme questionamentos que venham a surgir no processo de disputa de preço.
Risco 5	Licitação deserta ou fracassada.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Não realizar a licitação tendo que republicar o edital e abrir novo prazo para a realização do processo licitatório.

Ação Preventiva	Encaminhar termo de referência durante a fase de cotação de preços para a maior quantidade de possíveis interessados em participar da licitação.
Ação de Contingência	Republicação do Edital observando requisitos que poderiam ter provocado a desistência de possíveis empresas interessadas.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Geração de resíduos de construção civil em abundância à atenção aos prazos de validade dos materiais adquiridos para execução da obra, assim como a realização de compras estratégicas, o cálculo da quantia necessária de insumos e o atendimento às normas ABNT de padrões mínimos de qualidade;

Desperdícios de água e energia a reaproveitamento de água pluvial, avaliação cautelosa das instalações hidrossanitárias e controle da utilização de maquinários;

Desmatamento a planejamento e licenciamento ambiental adequado, em seguimento às normas e regulamentações ambientais de responsabilidade municipal, estadual e federal;

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Os serviços deverão ser prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade caracterizados neste instrumento.

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Há equipe técnica, nos diversos setores da Administração, para dar encaminhamento às atividades de contratação e execução, com os adequados procedimentos de gestão contratual e fiscalização técnica do objeto.

Atenciosamente,



Estado de Santa Catarina
PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIAL
Secretaria de Planejamento

Indaial, 06 de maio de 2025

Fabiano dos Santos

Secretário de Planejamento

CAMILA BEATRIZ TILLMANN

Coordenadora de Mobilidade Urbana

Crea/SC 129928-9